



Sørengkaia 131



— Velkommen til

# Sørengkaia 131



# Sørenga

Eksklusiv 3-roms toppleilighet med privat takterrasse på 60 kvm og jacuzzi. 93 kvm m/allrom. 2 garasjeplasser\*

Prisantydning	18 200 000,-
Omkostninger	456 350,-
Totalpris	18 656 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 378,-
BRA-i	88 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	2
Etasje	6

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Megler	Kristian Karlsrud
Telefon	984 99 490
E-post	k.karlsrud@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Nordvik Frogner har gleden av å presentere Sørengkaia 131. En fantastisk toppleilighet i eksklusive trinn 7 på Sørenga. Leiligheten har egen privat takterrasse på 60 kvm, jacuzzi, 2 balkonger og ligger optimalt til i høyden med flott utsikt i flere retninger. En unik leilighet med flott utsikt mot fjorden, øyene, innseilingen, Oslo by, Ekeberg, Operaen, Munchmuseet, Holmenkollen m.m.</b>

- Sjelden anledning i Bjørvika
- Maritime omgivelser. Omringet av vann på flere sider
- Heis til garasjeanlegg
- Mulighet for kjøp av 2 garasjeplasser
- Takterrasse på 60 kvm og 2 balkonger
- Her ligger man høyere enn alt rundt. Skjernet, tilbaketrasket og privat
- Med allrommet i forbindelse med takterrassen er leiligheten 93 kvm

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	88 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	98 kvm
TBA:	74 kvm

## Beskrivelse

6. etasje:  
BRA-i: 88 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og bod.  
Total BRA: 88 kvm.  
TBA: 14 kvm. Balkong på ca. 12 kvm og balkong på ca. 2 kvm.

Kjeller:  
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.  
Total BRA: 5 kvm.

7. etasje:  
BRA-e: 5 kvm. Allrom.  
Total BRA: 5 kvm.  
TBA: 60 kvm. Privat takterrasse på ca. 60 kvm.



## Sørengkaia 131 6. Etasje

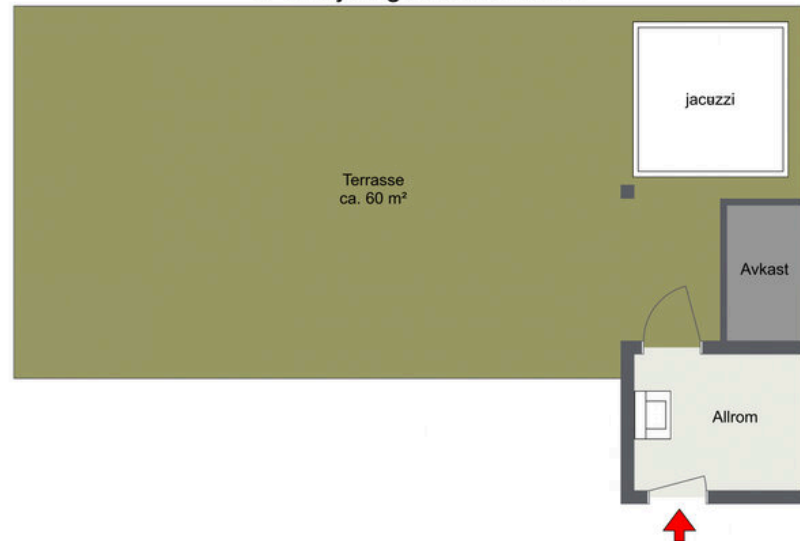


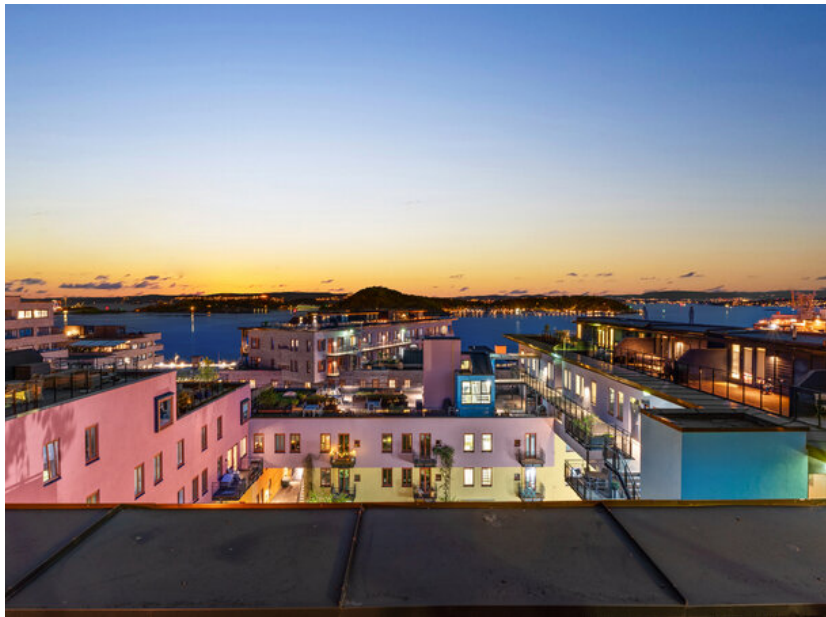
Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.



## Sørengkaia 131

### 7. Etasje/Egen takterrasse







































Informasjon

# Sørengkaia 131

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

14-0165/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Sørengkaia 131, 0194 OSLO

Gnr 234, bnr 105, snr 92 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

### Selger

Ole Kristian Berg

### Kjøpesum og omkostninger

18 200 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

455 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
456 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

469 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
18 656 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

18 669 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår

2016

### Etasje

6

### Antall soverom

2

### Arealer

BRA-i: 88 kvm

BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 98 kvm

TBA: 14 kvm

### Beskrivelse:

6. etasje:

BRA-i: 88 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og bod.

Total BRA: 88 kvm.

TBA: 14 kvm. Balkong på ca. 12 kvm og balkong på ca. 2 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.

Total BRA: 5 kvm.

7. etasje:

BRA-e: 5 kvm. Allrom.

Total BRA: 5 kvm.

TBA: 60 kvm. Privat takterrasse på ca. 60 kvm.

#### **Fellesarealer og rettigheter til bruk:**

Privat takterrasse på ca. 60 kvm og allrom på ca. 5 kvm. Arealet er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen.

#### **Innhold**

6.etasje, 88 kvm BRA-I: Entré, stue, kjøkken, bad, toalettrom, to soverom og bod.

**Entré:**

Lys og innbydende entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Gulvet er belagt med eikeparkett og veggene er malt i nøytrale fargetoner.

**Stue:**

Romslig og luftig stue med store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Åpen løsning mot kjøkkenet skaper en sosial og praktisk planløsning. Eikeparkett på gulv og malte vegger gir en lun og moderne atmosfære.

**Balkong:**

Fra stuen er det utgang til herlig balkong på ca. 12 kvm med fantastisk utsikt. På balkongen er det god plass til utemøbler, grill m.m.

**Kjøkken:**

Pent kjøkken med slette fronter og benkeplate i naturstein. Underlimt benkebeslag og ettgreps blandebatteri fra 2024. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp. Mekanisk avtrekk via ventilator. Praktisk Water-Quooker for kokende vann i benkeskap. Komfyrvakt og Waterguard installert for økt sikkerhet.

**Bad:**

Moderne bad med fliser på gulv og vegger samt varmekabler i gulvet. Dusjhjørne med glassvegger og slukrenne. Vegghengt toalett, heldekkende servant på underskap, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Badet er utført som kabinbad med dokumentert membranløsning.

**Toalettrom:**

Separat toalett med flislagt gulv og vegg. Utstyrt med vegghengt toalett, servant og speil. Mekanisk avtrekk sikrer godt inneklima.

**Soverom 1:**

Romslig hovedsoverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Rolig beliggenhet og naturlig lysinnslipp.

**Soverom 2:**

Soverom 2 er også av god størrelse og egner seg som barnerom, gjesterom eller kontor.

**Bod (innvendig):**

Praktisk innvendig bod for oppbevaring.

**Takterrasse og allrom:**

Privat takterrasse på ca. 60 kvm med utgang fra et allrom i 7. etasje (ca. 5 kvm). Ideell for sommerdager med utsikt og plass til både spisegruppe og

lounge møbler. Den private takterrassen er seksjonert som tilleggsdel til leiligheten.

Ekstern bod og parkering:

Leiligheten disponerer én kjellerbod på ca. 5 kvm. To garasje plasser (nr. 37 og 84) kan kjøpes for kr. 850 000 per plass.

### Standard

Innvendige overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.

Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater.

Overflater med normal bruksslitasje.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, benkeplate av naturstein med underlimt benkebeslag, 3 stikkontakter i plate og ett greps blandebatteri fra 2024. Water-Quooker i benkeskap, Integreert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Fordelingssystem i skuffer. Det er også montert komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner

Våtrom

Bad

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 29 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad.

Toalett

Toalettrom med flislagt gulv og vegg. Servant, speil. Vegghengt klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Tekniske installasjoner

- Vannrør fra byggeår av pex og kobber.
- Fordelerskaå i himling på bad.
- Waterguard i benkeskap på kjøkken.
- Avløpsrør av plast.
- Sentralt balansert ventilasjon, med forsert avtrekk fra kjøkken og bad.
- Felles varmtvannsystem.
- Vannbåren varme i gulvet fra byggeår.
- Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang.
- Brannslukningsapparat.
- Felles røykvarslingssystem.
- Sprinkelanlegg.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygget ble oppført i 2016 og samtlige vurderte bygningdeler har fått TG1 eller TG0.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannstank

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

### Parkering

Det er mulighet for kjøp av 2 garasjeplasser med nr. 37 og 87 for kr. 850 000,-+ omkostninger (dok. avg) med ladestasjon i Multiparkanlegg på gnr. 234, bnr. 105 med ideell andel 1/85.

Sameiets navn er Sørenga 7 parkeringssameie.

Sameiet omfatter av en underjordisk næringsseksjon i gnr. 234 bnr. 105.

Næringsseksjonen er snr. 1.

Garasjeanlegget består av 13 parkeringsplasser samt 72 parkeringsplattformer i automatisk parkeringssystem.

Sameiet er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene og parkeringsplattformene. Sameiet består av 85 ideelle sameieandeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass eller én parkeringsplattform.

Alle 85 p-plasser er seksjonert som én seksjon. Eiere av privat parkering eier med andre ord en ideell andel av denne seksjonen, i tillegg til leiligheten.

Det er regulert i vedtektene til garasjeseksjonen at eier ikke kan selge plassen til andre enn seksjonseiere i Sameie 7.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

### Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av: AK Elektro AS. Utført i januar 2028: Oppgradering av hovedsikring til 63A. Lagt opp og tilkoblet strøm til spa bad på takterrasse. Flyttet lysbryter i stue. Veggboks blendet. Nytt TV/data uttak i vegg. Etablert xcomfort lysstyring stue/kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert 30.06.2022 av Minel Kreativ Elektro Ski

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i ekstra garasjeplass i kjeller.

Kjenner ikke til hvem som har installert denne, men organisert gjennom sameiet.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig lettvegg mellom entre og stue. Utført av meg selv. Utdannet tømrer og byggmester.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: Om-kobling av bryter til lyset på badet som også er forankoblet stikkkontakten til VM og TT. Bytte av sikring xf07 fordi den var defekt. Utført av Minel Kreativ Elektro Ski (reklamasjonsarbeid i reklamasjonsperioden).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble observert skjeggkre i sameiet i januar 2022. Anticimex utførte sanering av skjeggkre. Det er ikke observert skjeggkre siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det skal utarbeides takstrapport i flg. megler i fbm salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsprospekt ved kjøp av boligen i 2017

### Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

### Byggemåte

Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel, plater, puss og teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm.

Balkong med utgang fra soverom på ca. 2 m<sup>2</sup>. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik. Takterrasse med utgang fra 7.etg på ca. 60 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 120 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal bruksslitasje.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I forbindelse med utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Vannbåren varme i gulvet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 9 446 kWh.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 6 378,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 6 378,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: A-konto fjernvarme, bredbånd fra Telenor (Komplett 50), garasjeplass nr. 37 og 84, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsfører, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader: kr 3 343,-  
Fjernvarme a-konto: kr 1 535,-  
Garasjeplass nr 84: kr 750,-  
Garasjeplass nr 37: kr 750,-

Avregning av fjernvarme og vannforbruk leses av etter et års forbruk av ISTA. De sender en avregning knyttet til hver enkelt leilighet sin måler som beregnes mot a konto beløp per mnd. Faktura for avregning sendes eiere mellom mai-august.

Felleskostnadene følger ikke brøken men er fordelt 30 % flatt og 70 % etter areal i henhold til vedtektene.

Felleskostnadene justeres etter sameiets faktiske kostnader.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt

Kr 2 982,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 131 768,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 527 073,- pr. 2023

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sørenga 7 Sameie, orgnr. 917950334

### Om sameiet

Sameiets navn er Sørenga 7 Sameie.

Sameiet består av 122 boligseksjoner samt 5 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 105 i Oslo kommune. Seksjon 1, 2, 3, 99 og 127 er regulert til næringsformål, seksjon 4 til og med seksjon 98, og seksjon 100 til og med 126 er regulert til boligformål.

Sameiet har egen hjemmeside: <https://sorenga7.no/>

Lekkasjesak i nabobygget.

Det var som kjent lekkasje fra taket under en takterrasse og ned i en leilighet. Dette skjedde dessverre i sommer når været var som verst og når både forsikrings selskap og taktekkere avvikler sin ferie. Kun to leiligheter ble berørt. Alt ble utbedret, men sameiet har oppdaget svakheter i måten terrassene er bygd på, som er utført av AF gruppen og deres under leverandører. Reklamasjonstiden for dette arbeidet er passert, men styret har likevel en sak gående mot AF gruppen og kommer til å stevne de for retten hvis ikke klagen/reklamasjons sak blir hørt. Sameiet har 27 takterrasser og vil helst ikke oppleve lignende lekkasjer igjen. Selve utbedringen av taket kostet oss ca. 400'. Reklamasjons saken med bruk av advokater får sameiet dekket via forsikringen. En eventuell rettsak vil sameiet bare delvis få dekket, men styret mener det er verdt å bruke tid og sameiets penger på dette.

#### Takterrasse:

Det er to felles takterrasser i sameiet, den ene i 4. etasje mot syd i btr 7, den andre opp trappen fra gårdsrommet i btr 8 (over Coyo).

#### Kajakrom:

Kajakkgruppen disponerer et antall kajaker/SUP'er til felles bruk. Disse kan benyttes av dem som har kontrakt om leie av kajakkplass og som har kontrakt om å kunne disponere felleskajakkene/SUP'ene. Det er også mulighet til å leie kajakkplass. Kontakt kajakkgruppen: kajakk.sorenga7@hotmail.com

#### A-konto:

Fjernvarme og vannforbruk faktureres den enkelte seksjonseier etter avlesing av målerne i hver seksjon. Sameiet betaler løpende fakturaer fra Fortum (fjernvarme) og kommunen (vannavgift). Seksjonseierne betaler et a konto-beløp til sameiet hver måned, og hvert halvår blir det laget en avregning for hver enkelt seksjonseier, som da enten får penger tilbake eller må etterbetale merforbruk. Husk å sørge for avlesing av målerne ved ut-/innflytting – overtakelse.

Styreleder opplyser om at det per 29.04.2025 ikke er planlagt økninger i felleskostnader eller fellesgjeld. Neste årsmøte avholdes 13.05.2025.

#### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

#### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### Styregodkjennelse

Det krever ikke styregodkjennelse av ny eier(e). I forbindelse med eierskifte eller

utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier. Megler vil bistå med utsending av eierskiftmelding til forretningsfører.

#### Informasjon om fellesgjeld

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 350.875,-

Underskuddet skyldes i hovedsak en lekkasje fra taket under en takterrasse og ned i en leilighet.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 15.000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

#### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.  
Dugnad må påregnes.

#### Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold.

#### Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF  
Polisenr. SP1619586

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 583 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

### Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

### Radonmåling

Leiligheten ligger i 6.etasje og radonmåling er ikke relevant.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Attraktivt og sjønær beliggenhet i den nye Fjordbyen, med sjø på tre sider, parker og havnepromenade i umiddelbar nærhet. På Sørenga får du en flott utsikt mot Ekeberg, Oslofjorden og Barcode-distriktet med Oslos nye skyline. Ellers har området kort vei til alt av servicetilbud, samt et pulserende kulturliv med blant annet Munch-museet, Den Norske Opera og et godt utvalg av restauranter, puber og kafeer.

På havnepromenaden på Sørenga finner du blant annet Restaurant Coyo, Castello Oslo, Mirabel, Bun's Burger, Seaport, Wrights Corner Pub m.m.

Helt ytterst på Sørenga, i umiddelbar nærhet til boligen, finner man Sjøbadet. Sjøbadet er et stort og åpent rekreasjonsområde med sitteplasser, stort basseng og eget barnebasseng. I midten av området finner man også sentralparken, områdets grønne lunge. I tillegg har man DNTS friluftshus mellom byggetrinn 6 og sjøbadet som tilbyr; innendørs trening, kajakk-kurs og utleie, klatrevegg innendørs og seminarer om friluftsliv etc. Det er kort vei til tur- og grønt områder og ikke minst øyene i Oslofjorden. Båtliv i Oslofjorden og rundt Sørenga om sommeren. Båtplasser finnes bl.a. på Hovedøya og på Ulvøya, begge i nærheten.

Kun få minutter unna ligger Barcode med et bredt utvalg moderne kafeer, restauranter og enkelte butikker. For de treningsglade finnes SATS og Barrys Bootcamp, og for de kunstinteresserte flere nye gallerier og et stort nytt kunstsenter. En kort spasertur unna finner du også Gamle Oslo. Med Gamlebyen, Vålerenga og Kampen innen kort rekkevidde har man tilgang til både sjarmerende trehusbebyggelse, koselige kafeer og restauranter.

Skulle storbypulsen bli for høy, ligger vakre Ekebergskrenten en kort spasertur unna. Her er flotte turløyper for de som liker å løpe eller gå tur, samt den spennende skulpturparken initiert av Christian Ringnes. Følger du kyststien er veien kort også til det nye Nasjonalmuseet på Vestbanen. Av andre tilbud i nærområde kan man nevne Middelalderparken med vannspeilet som viser vannlinjen slik den var i tidligere tider.

Store kulturinstitusjoner som Operaen, Nye Munchmuseet og Deichmanske Hovedbibliotek i umiddelbar nærhet.

Nærmeste matbutikk er REMA 1000 og Coop Prix. Andre matbutikker i Bjørvika er Kiwi Barcode og Bunnpris. Meny har nettopp åpent en 1700 kvadratmeter stor matbutikk i Clemenskvarialet (Rostockgata 130), og her skal de satse på ferske

råvarer, matglede og matkompetanse. Du vil blant annet finne slakterdisk, fiskedisk og ostedisk med stort utvalg av både klassikere og lokalmatprodusenter. Videre har Vinmonopol nylig åpnet en 500 kvadratmeter stor butikk i Clemenskvartalet, samt Apotek1 og restaurant Lut/Laget. Lutlaget (L/L) er åpent syv dager i uken, fra tidlig morgen til kveld. Her serveres deilig bakverk, bakt på stedet. L/L har også et brasseri, en vedfyrt pizzaovn, chambre separée og vinbaren Nosi. Kvartalet rommer også The Riot trenings- og behandlingssenter (åpner i august).

På Sørenga finner man to barnehager. Det er flere barnehager i Bjørvika og det er planlagt en barne- og ungdomsskole som etter planen skal stå klar i 2027.

Det som gjør Sørenga så spesielt er at man er tett på sjøen, fugleliv og natur samtidig som det tar i underkant av 10 minutter å spasere inn til Oslo S og sentrum av Oslo. Kort vei til offentlig kommunikasjon. Nærmeste bussholdeplass er Sørenga med buss nr. 85 som går i rute mellom Jernbanetorget og Ulvøya via Malmøya. Ladegården bussholdeplass med buss nr. 32 og 74, St. Halvards plass med trikkelinje 18 og 19, samt buss nr. 34, 70 og 73 ligger også like ved. Det er også noen minutters gange til Oslo S med alle kollektivmuligheter. Dersom man ønsker å ta seg et bad, eller benytte sjøen til andre aktiviteter til vanns, ligger leiligheten kun noen få skritt unna det flotte sjøbadet.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligkvartal (Felt D1b3 og D1b8) datert 10.11.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt

dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt i salgsoppgaven.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Arealet er regulert til underformål byggeområde for boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntilgjengelig formål, (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn) garasjeanlegg offentlig trafikkområde (vei/gate, parkering, fortau, gatetun, torg) friområde (vann/sjø) samt friområde (park) gjennom reguleringsplan S-4099 vedtatt 15.06.2004 samt bebyggelsesplan 18709 Sørengutstikkeren.

Plan/byggesaker i nrområdet:

Byggesaker:

Pågående byggesaker i området:

Rostockgata 99 - Oppføring av bolig- og næringsbygg

Saksnummer 202456305

Det bygges nye bolig i næringsbygg ved innkjøringen til Sørenga. Dette er i overkant av 400 meter i luftlinje. Leilighetens interne beliggenhet gjør at det mest sannsynlig vil være lite påvirket av byggarbeidene. Det kan allikevel ikke utelukkes noe støy fra arbeidene.

Lohavn felt D2 - Oppføring av Bjørvika skole

Saksnummer 202309608

Det kommer ny skole i Bjørvika og denne bygges i andre enden av Sørengaia. Det vil derfor ikke være anleggsmaskiner osv. i nærhet av leiligheten. Arbeidene vil pågå ca. 350 meter i luftlinje fra leiligheten, men leilighetens interne beliggenhet gjør at det mest sannsynlig vil være lite påvirket av byggarbeidene.

Pågående plansak:

200504456 - Reguleringssak: Fjordbyplanen - Program for planarbeid.

201610264 - Reguleringssak: Lohavn felt D5 - Loallmenningen - Rostockgata - Planforslag til politisk behandling

Hensikten er å avklare rammene for utviklingen av felt D5 (kombinert næring og bolig) samt å legge til rette for en omlegging av Rostockgata gjennom Lohavn, i tråd med tidligere uttrykte intensjoner.

202009402 - Reguleringssak: Grønlikaia til offentlig ettersyn - Bymessig utvikling, boliger, nye gater og byrom.

De viktigste grepene i foreliggende planinitiativ er å flytte Havnepromenaden helt ut til sjøen og danne store nabolag på innsiden med nye bokvaliteter som fjordbyen ikke har i dag. Utnyttelsen er det samme som i gjeldende plan, men arealene er fordelt annerledes.

Området er under stor utvikling og byggarbeid må påregnes. Opplistingen er

ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>:

### Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/234/105/92:

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7

gjelder gangatkomst/rømningsveier

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale





Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:104 Snr:117

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:107

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2012 - Dokumentnr: 263727 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7

Bestemmelse om reparasjon og vedlikehold

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og

bygningsetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105

Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.2015 - Dokumentnr: 502121 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:102

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:35

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:36

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:37

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:38

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:39

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:40

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:41

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:42

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:43

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:44

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:45

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:46

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:47

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:48

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:49

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:50

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:51

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:103 Snr:52















Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:125  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:126  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:127  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:128  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:129  
Kjøreatkomst, gangatkomst, lek/opphold, bruksrett til regulert fellesareal  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2015 - Dokumentnr: 801689 - Erklæring/avtale  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:7 Snr:3  
Bestemmelse om rømningsvei  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105  
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2016 - Dokumentnr: 830993 - Erklæring/avtale  
Areal regulert til gangvei, fortau, friområde- park og torg skal være åpne for allmennheten  
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:105  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2016 - Dokumentnr: 901541 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 92  
Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 93/14033

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:25



Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:84  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:85  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:86  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:87  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:88  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:89  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:90  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:91  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:92  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:93  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:94  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:95  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:96  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:97  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:98  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:99  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:100  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:101  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:102  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:103  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:104  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:105  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:106  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:107  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:108  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:109  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:110  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:111  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:112

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:113  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:114  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:115  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:116  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:117  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:118  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:119  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:120  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:121  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:122  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:123  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:124  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:125  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:126  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:127  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:128  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:110 Snr:129  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Gjelder regulert fellesområde  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere  
  
02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:109 Snr:5





Org.nr: 958 935 420

Gjelder regulert fellesområde

Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

02.05.2018 - Dokumentnr: 718279 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:20

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:21

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:22

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:23

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:24

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:25

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:26

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:28

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:29

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:30

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:33

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:34

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:35

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:36

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:37

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:38

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:39

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:40

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:41

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:43

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:44

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:45

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:46

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:47

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:48

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:49

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:50

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:51

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:52



Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:111  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:108 Snr:112  
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune  
Org.nr: 958 935 420  
Gjelder regulert fellesområde  
Kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

### Øvrige kjøpsforhold

#### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som

velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

#### Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

#### Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det

konkret avtale er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

#### Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

#### Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet

til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt

innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

### Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess

- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 203 000,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 483,-

Samlet skal selger betale kr. 299 673,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 5. mai 2025

#### Ansvarlig meglar

Kristian Karlsrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner  
Tlf. 98499490

#### Meglerforetaket

Nordvik Frogner  
Parkveien 33b  
0258 Oslo  
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS  
Org. nr.: 915491065



Vedlegg

# Sørengkaia 131

# Sørengkaia 131

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 114 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

## Skoler

<b>Gamlebyen skole (1-7 kl.)</b> 303 elever, 21 klasser	<b>6 min</b> 🚗 2.1 km
<b>Nedre Bekkelaget skole (1-7 kl...)</b> 184 elever, 17 klasser	<b>6 min</b> 🚗 3.5 km
<b>Vahl skole (1-7 kl.)</b> 199 elever, 13 klasser	<b>8 min</b> 🚗 2.8 km
<b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b> 429 elever, 30 klasser	<b>9 min</b> 🚗 3.4 km
<b>Brannfjell skole (8-10 kl.)</b> 597 elever, 36 klasser	<b>9 min</b> 🚗 6.4 km
<b>Kongshavn videregående skole</b> 550 elever	<b>6 min</b> 🚗 2.2 km
<b>Hersleb videregående skole</b>	<b>7 min</b> 🚗

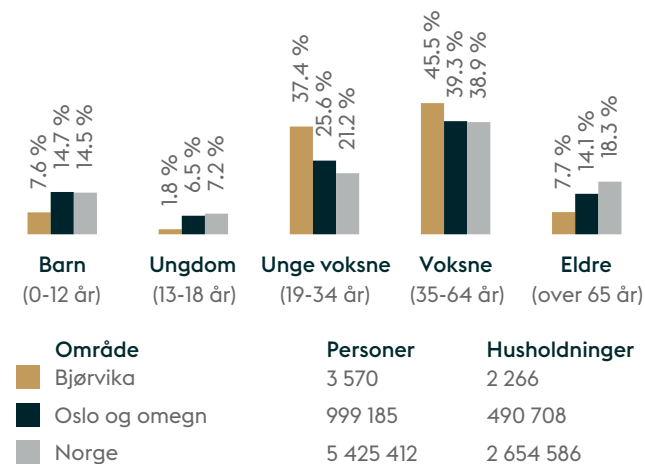
## Offentlig transport

<b>🚊 Sørenga</b> Linje 85	<b>7 min</b> 🚶 0.5 km
<b>🚊 Middelalderparken</b> Linje 13, 19	<b>4 min</b> 🚗 1.1 km
<b>🚊 Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>6 min</b> 🚗 1.6 km
<b>🚉 Jernbanetorget</b> Linje 1, 2, 3, 4, 5	<b>7 min</b> 🚗 2.1 km
<b>✈ Oslo Gardermoen</b>	<b>40 min</b> 🚗

## Barnehager

<b>Sørenga barnehage (0-5 år)</b> 119 barn	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Strekkoden barnehage (1-5 år)</b> 53 barn	<b>4 min</b> 🚗 1.1 km
<b>Gamlebyen Urtehagen barnehager...</b> 70 barn	<b>5 min</b> 🚗 1.7 km

## Aldersfordeling



**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 88/100

**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 79/100

**Naboskapet**  
Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

🏊 Oslo spektrum	6 min	🚗
🏊 Hangar'n idrettshall	7 min	🚗
🏊 Barry's Barcode	4 min	🚗
🏊 SATS Bjørvika	5 min	🚗

«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

### Vedlikehold veier

Godt velholdt 92/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100





### Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Sørengaikaia 131, 0194 OSLO  
 OSLO kommune  
 # gnr. 234, bnr. 105, snr. 92



## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m<sup>2</sup> BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.04.2025 Rapportdato: 08.04.2025 Oppdragsnr.: 19291-2101 Referansenummer: HN1374

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

### Rapportansvarlig

*Aleksander Olsen*

Aleksander Olsen  
 Uavhengig Takstingeniør  
 aleksander@takst-portalen.no  
 988 63 592



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



### Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuksøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

### Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearbeid • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av målen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



#### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Sørengkaia 131, 0194 OSLO  
Gnr 234 - Bnr 105  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfare 1  
0580 OSLO



Sørengkaia 131, 0194 OSLO  
Gnr 234 - Bnr 105  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfare 1  
0580 OSLO



## Beskrivelse av eiendommen

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2016 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i boligblokkens 6. etasje med takterrasse i 7. etg. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal brukslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Boligblokk med flatt tak tekket med takfolie e.l. Yttervegger i betong utvendig fasade kledd med panel, plater, puss og teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert med støpt såle mot grunn.  
Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.  
Fabrikkmalte balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalte slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkong med utgang fra soverom på ca. 2 m<sup>2</sup>. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.  
Takterrasse med utgang fra 7. etg på ca. 60 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 120 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal brukslitasje.

**INNVENDIG** [Gå til side](#)  
Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal brukslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.no.nu/kart/radon/>

Fabrikkmalte slette innderdører fra 2024. Dører fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med

dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 29 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Det er slukrenne ved vegg i dusjzonen og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)  
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, benkeplater av naturstein med underlimt benkebeslag, 3 stikkontakter i plate og ett-greps blandebatteri fra 2024. Water-Quooker i benkeskap, integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Fordelingssystem i skuffer. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

**SPESIALROM** [Gå til side](#)  
Toalettrom med flislagt gulv og vegg. Servant, speil. Veggehengt klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal brukslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i himling på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann.  
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgerig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringdagen.

Sentralt balansert ventilasjonssystem i leiligheten, med forsert avtrekk fra kjøkken og bad, filterskifte utføres av sameiet.

Felles varmtvannsystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.  
Oppvarming: Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

**TOMTEFORHOLD** [Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

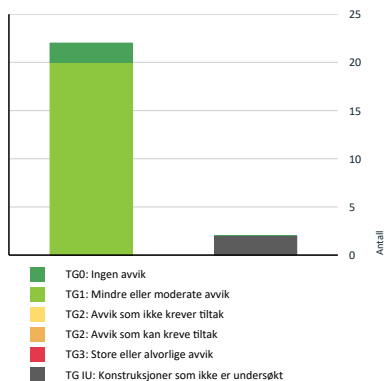
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

### Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Boligbygg med flere boenheter

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

**Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)  
våtrom

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2016

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Boligen er bebodd av hjemmelshaver

#### Standard

Ikke vurdert.

#### Vedlikehold

Ikke vurdert.

### UTVENDIG

#### **TG 1** Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

#### **TG 1** Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør B30/35 db fra byggeår. Dører fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

#### **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m<sup>2</sup>. Trespaltet gulv. Rekkverkshøyde på 120 cm. Balkong med utgang fra soverom på ca. 2 m<sup>2</sup>. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

#### **TG 1** Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse med utgang fra 7.etg på ca. 60 m<sup>2</sup>. Trekonstruksjon fra byggeår. Rekkverkshøyde er på ca. 120 cm. Terrassen fremstår med tiltenkt funksjon og normal brukslitasje.



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.

### INNVEDIG

#### **TG 1** Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.  
Gulv: Eikeparkett. Fliser på bad.  
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal brukslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringdagen.

#### **TG 1** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

#### **TG 0** Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

#### **TG 1** Innvendige dører

Fabrikkmalt slette innderdører fra 2024. Dører fremstår med normal brukslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

## Tilstandsrapport

### VÅTROM

#### 6. ETASJE > BAD

##### Generell

Bad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

#### 6. ETASJE > BAD

##### TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### 6. ETASJE > BAD

##### TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukriske ble målt til ca. 29 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

#### 6. ETASJE > BAD

##### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

#### 6. ETASJE > BAD

##### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

#### 6. ETASJE > BAD

##### TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### 6. ETASJE > BAD

##### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

### KJØKKEN

#### 6. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Overflater og innredning

kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter, benkeplate av naturstein med underlimt benkebeslag, 3 stikkontakter i plate og ett-greps blandebatteri fra 2024. Water-Quooker i benkeskap, integrert oppvaskmaskin, oven, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Fordelingsystem i skuffer. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruks slitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Ingen synlige skader på gulv rundt kjøleskap.

#### 6. ETASJE > KJØKKEN

##### TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### SPESIALROM

#### 6. ETASJE > TOALETTROM

##### TO 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og vegg. Servant, speil. Vegghengt klosett. Mekanisk avtrekk. Toalettrom vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruks slitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

### TO 1 Vannledninger

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelingskap i himling på badet. Waterguard i benkeskap for god sikring av lekkasjevann.

Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjeegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjeegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

### TO 1 Ventilasjon

Sentralt balansert ventilasjonssystem i leiligheten, med forsert avtrekk fra kjøkken og bad, filterskifte utføres av sameiet.

### TO 1 Varmtvannstank

Felles varmtvannssystem. Tilstandsgrad er ikke vurdert da det vurderes som felles ansvarsområde.

### TO 1 Vannbåren varme

Oppvarming: Vannbåren varme i gulvet fra byggeår. Grunnet skjult i konstruksjonen er røropplegg i hovedsak vurdert opp mot alder og normal forventet levetid.



Besiktigelse av røropplegg.

### TO 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggers bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i gang. Samsvarserklæring er fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

1. Foreligger det eittilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eittilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

## Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Byggeår, 2018 og 2022. Dok. er fremlagt.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (LE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
Nei



6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei

7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av samvannsbereider, jåmfer eget punkt under varmtvannstank  
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, almenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Nei

### Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter er anlegget vurdert til TG 1, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



### TO Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat. Felles røykvarslingssystem. Sprinkelanlegg.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på røykvarslere?  
Nei

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller kravene i byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

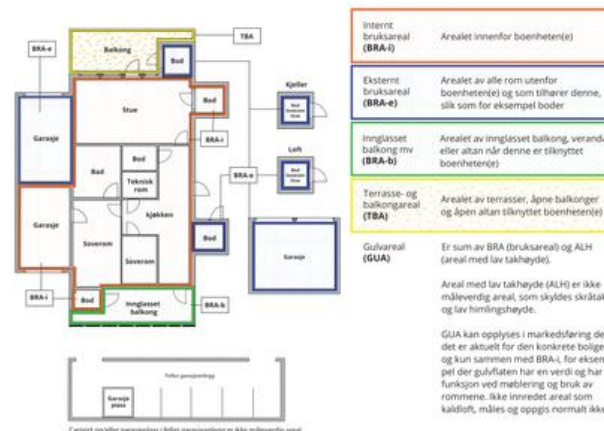
### Hva er måleverdig areal?

Areal i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



### Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningkonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller eller kravene i byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

### Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for sikringen, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Sørengkaia 131, 0194 OSLO  
Gnr 234 - Bnr 105  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfare 1  
0580 OSLO



## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	88			88	14
Kjeller		5		5	
7. Etasje		5		5	60
<b>SUM</b>	<b>88</b>	<b>10</b>			<b>74</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod, Toalettrom		
Kjeller		Bod	
7. Etasje	Allrom		

#### Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,66 meter i stue, kjøkken og soverom.

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

##### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

Kommentar:

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

Sørengkaia 131, 0194 OSLO  
Gnr 234 - Bnr 105  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfare 1  
0580 OSLO



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	90	3

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Innvendig bod er s-rom.

Sørengkaia 131, 0194 OSLO  
Gnr 234 - Bnr 105  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfare 1  
0580 OSLO



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.4.2025	Aleksander Olsen Ole Kristian Berg	Takstingenør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	234	105		92	5583 m <sup>2</sup>	Brutto tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret. Felles eiet tomt.	Ikke relevant

### Adresse

Sørengkaia 131

**Hjemmelshaver**  
Berg Ole Kristian

### Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sørenga 7 Sameie	93 / 14033	USBL	917950334

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, asfalt, beplantning, forstøtningsmurer.

#### Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Sørengkaia 131, 0194 OSLO  
Gnr 234 - Bnr 105  
0301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS  
4service Økern Portal Lørenfare 1  
0580 OSLO



### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP1619586			
<b>Kommentar</b> Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.03.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	08.04.2025	
2	08.04.2025	

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakemelding eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TGO:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsummandrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TGO og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyper.

### PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på sknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggete medtegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrografisk fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomfaringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og bruneverer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutrustning (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitt av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• **Areal fastsettes** etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• **Areal oppgis** i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innlagset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Areal** måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• **Rom** som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdig rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdig rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

IVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HN1374>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKER

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Berg, Ole Kristian	9578-5995-4-425682	2025-03-17 21:37:01
--------------------	--------------------	---------------------

## Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utstyrt dato  
17. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
14-0165/25

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sørengaia 131, 0194 OSLO	Meglerfirma Nordvik Frogner
Selgere Ole Kristian Berg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 18. desember 2017	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 1852607 Forsikret i: Jernbanepersonalets bank og forsikring	

## Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/lidsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av: AK Elektro AS. Utført i januar 2028: Oppgradering av hovedsikring til 63A. Lagt opp og tilkoblet strøm til spa bad på takterrasse. Flyttet lysbryter i stue. Veggboksk blendet. Nytt TV/data uttak i vegg. Etablert xcomfort lysstyring stue/kjøkken.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert 30.06.2022 av Minel Kreativ Elektro Ski

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i ekstra garasje plass i kjeller. Kjenner ikke til hvem som har installert denne, men organisert gjennom sameiet.

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig lettvegg mellom entre og stue. Utført av meg selv. Utdannet tømrer og byggmester.

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Ja

Beskriv: Om-kobling av bryter til lyset på badet som også er forankoblet stikkkontakten til VM og TT. Bytte av sikring xf07 fordi den var defekt. Utført av Minel Kreativ Elektro Ski (reklamasjonsarbeid i reklamasjonsperioden).

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Ja

Beskriv: Det ble observert skjeggkre i sameiet i januar 2022. Anticimex utførte sanering av skjeggkre. Det er ikke observert skjeggkre siden.

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det skal utarbeides takstrapport i flg. megler i fbm salget.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsprospekt ved kjøp av boligen i 2017

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, naboavtaler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

For du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 14-0165/25

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato
Berg, Ole Kristian	2025-03-17

Identifikasjon

 Berg, Ole Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 20.03.25 Side 1 av 2

Sørenga 7 Sameie	Vår ref.:	1009/92	Fødselsdato eier:	08.09.1961
SØRENGKAIA 131	Type:	Boligsameie		
0194 OSLO	Eiere:	Ole Kristian Berg		
Organisasjonsnr:	917 950 334	Seksjonsnr:	92	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>6 378</b>	
Felleskostnader:	Felleskostnader	3 343
	Fjernvarme Akonto	1 535
Objekt:	Garasjeplass nr 84 ( 11009 - 84 )	750
	Garasjeplass nr 37 ( 11009 - 37 )	750

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Erik Wold  
 Adresse: Sørengkaia 167  
 Postnr/-sted: 0194 OSLO  
 Telefon: Mob.: 90954307  
 E-post: styret7@sorenga.com  
 Webside: www.sorenga.com

**5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2025**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>6 378</b>		
Felleskostnader:	6 378	Restanse:	6 378
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

**6: Ligning - 2024**

	Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 308
Annen formue:	32 187	Utgifter:	0	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

**7: Pålydende**

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 92	Partialobligasjonsnr:

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår:	2016		
Gårds/bruksnr:	234/105 - seksjon:92		
Bygningstype:	Blokk med heis		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5583

**9: Forsikring**

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1619586
--------------	------------------------	-----------	-----------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme	SSBnr:	H0601
Heis:	Ja				
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 20.03.25 Side 2 av 2

Sørenga 7 Sameie	Vår ref.:	1009/92	Fødselsdato eier:	08.09.1961
SØRENGKAIA 131	Type:	Boligsameie		
0194 OSLO	Eiere:	Ole Kristian Berg		
Organisasjonsnr:	917 950 334			

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Systemiås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Avregning ISTA, fjernvarme og vannforbruk avregnes to ganger i året. De sender en avregning knyttet til hver enkelt leilighet sin måler som beregnes mot a konto beløp per mnd. Faktura for avregning sendes eiere mellom mai-august.

Felleskostnadene følger ikke brøken men er fordelt 30 % flatt og 70 % etter areal i henhold til vedtektene

<http://sorenga.com/sorenga7/> for informasjon om sameiet

Parkering (seksjon 1): Alle 85 p-plasser er seksjonert som én seksjon. Eiere av privat parkering eier med andre ord en ideell andel av denne seksjonen, i tillegg til leiligheten. Det er regulert i vedtektene til garasje-seksjonen at eier ikke kan selge plassen til andre enn seksjonseiere i Sameie 7. Hvorvidt parkeringsplassen skal selges med boligen må meldes om til avdeling eierskifte.

Seksjonseiere kan også ha parkeringsplass som er registrert på Sørenga syd eller Nord Garasjesameie og som kan selges separat.

Følger en garasje plass med el-lader fra Sørenga Syd Garasjesameie, må strøm måleren leses av manuelt. Ta kontakt med styret: garajesyd@sorenga.com

Det vil påløpe et eget eierskiftegebyr for garasje/parkeringsplassen.

Nøkkelbestilling sendes bjorvikaservicesenter@usbl.no

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



## INNKALLING 2024

# Sørenga 7 Sameie

Mandag 13.05.2024 kl. 18:00  
DNT lokalet på Sørenga



## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sørenga 7 Sameie

Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - DNT lokalet på Sørenga

### Saksliste

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

#### 3 Årsmelding 2023

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 270 000,- godkjennes

### 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Steinar Øverli (2022-2024)  
 Styremedlem, Mona Tønnessen (2023-2025)  
 Styremedlem, Erik Wold (2023-2025)  
 Styremedlem, Lars Kolsaker (2022-2024)  
 Styremedlem, Ove Johnsen (2022-2024)  
 Varamedlem, Pia Cecilie Jakobsen (2023-2024)  
 Varamedlem, Jesper Turesson (2023-2024)

#### 5.1 Valg av leder

Erik Wold stiller til valg.

**Forslag til vedtak:** Erik Wold velges for 2 år.

#### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Lars Kolsaker og Ove Johnsen stiller til gjenvalg.

Espen Robertsen stiller til valg, og vil erstatte Erik Vold.

**Forslag til vedtak:** Lars Kolsaker og Ove Johnsen velges for 2 år.

Espen Robertsen velges for 1 år.

#### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Pia Cecilie Jakobsen stiller til gjenvalg.

Kevin Wright stiller til valg.

**Forslag til vedtak:** Pia Cecilie Jakobsen velges for 1 år.

Kevin Wright velges for 1 år.

#### 5.4 Valg av valgkomite

Kevin Wright og Eirik Gihle stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Kevin Wright og Eirik Gihle velges for 1 år.

### Årsregnskap 2023 Sørenga 7 Sameie

#### Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>5 354 540</b>	<b>5 335 073</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-350 875	20 258
Endringer i andre langsiktige poster	-29 936	-790
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-380 812</b>	<b>19 468</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>4 973 729</b>	<b>5 354 540</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	7 142 934	7 987 307
Kortsiktig gjeld	-2 169 205	-2 632 767
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>4 973 729</b>	<b>5 354 540</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2023 Sørenga 7 Sameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	5 641 090	5 280 790	5 460 475	5 689 000
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>5 641 090</b>	<b>5 280 790</b>	<b>5 460 475</b>	<b>5 689 000</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	3	30 390	57 605	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>30 390</b>	<b>57 605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>5 671 480</b>	<b>5 338 395</b>	<b>5 460 475</b>	<b>5 689 000</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	33 840	33 840	34 000	34 000
Styrehonorar	4	240 000	240 000	240 000	240 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		556 204	862 252	1 000 000	600 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	874 443	756 094	820 000	881 000
Kommunale avgifter/renovasjon		563 034	498 039	703 000	613 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 230	1 091	15 000	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	8 671	5 581	3 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	2 236 697	1 435 524	885 000	1 500 000
Revisjonshonorar		10 444	9 770	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		212 185	206 205	213 000	224 000
Andre honorar		137 308	112 909	120 000	140 000
Kontorkostnad		12 229	37 697	5 000	13 000
TV/bredbånd		633 234	584 011	606 000	663 000
Kontingenter og gaver		2 000	2 000	0	0
Forsikringer		411 953	362 630	412 000	487 000
Andre kostnader		24 904	58 207	41 000	24 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	222 575	179 901	180 000	255 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>6 185 950</b>	<b>5 385 751</b>	<b>5 288 000</b>	<b>5 704 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-514 470</b>	<b>-47 357</b>	<b>172 475</b>	<b>-15 000</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		161 959	67 024	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	1 635	590	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-163 594</b>	<b>-67 615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-350 875</b>	<b>20 258</b>	<b>172 475</b>	<b>-15 000</b>
Overført sameiekapital		-350 875	20 258	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-350 875</b>	<b>20 258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Sørenga 7 Sameie

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	30 726	790
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>30 726</b>	<b>790</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		30 946	26 700
Kundefordringer		4 433	100 603
Kostnader til avregning		1 477 826	1 679 813
Andre kortsiktige fordringer		13 328	30 422
Forskuddsbetalte kostnader		344 045	411 953
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innstående bank		5 272 356	5 737 817
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>7 142 934</b>	<b>7 987 307</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>7 173 660</b>	<b>7 988 097</b>

## Balanse 2023 Sørønga 7 Sameie

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 004 455	5 355 331
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 004 455</b>	<b>5 355 331</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>5 004 455</b>	<b>5 355 331</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		14 351	40 091
Leverandørgjeld		361 422	1 062 664
A konto til avregning		1 453 370	1 352 060
Annen kortsiktig gjeld		340 063	177 952
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 169 205</b>	<b>2 632 767</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 169 205</b>	<b>2 632 767</b>
<b>Sum EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>7 173 660</b>	<b>7 988 097</b>

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Steinar Øverli  
Styreleder

Ove Johnsen  
Styremedlem

Lars Kolsaker  
Styremedlem

Mona Tønnessen  
Styremedlem

Erik Wold  
Styremedlem

## Noter årsregnskap 2023 Sørønga 7 Sameie

## Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

## Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

## Driftsinntekter

Fellesskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

## Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

## Sameiet består av 122 bolig- og 5 næringsseksjoner.

Eiendommen er oppført med gnr 234 og bnr 105 i Oslo kommune og har tomtareal på 5 583 kvm. Eiendommen er forsikret i IF med polisenummer SP1619586.5.1

## Målingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner strøm, og eier betaler kun for eget forbruk.

I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og står på rapportlinjen «Kostnader til avregning».

Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og står på rapportlinjen «A konto til avregning».

Avregning gjøres på avtalt tidspunkt for boligselskapet.\*

**Noter årsregnskap 2023 Sørenga 7 Sameie**

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 918 920	4 631 076
3601 Innkrevde felleskostn. næring	138 887	113 015
3609 Leie parkering	420 750	374 850
3618 Strøm el-bil	162 533	161 849
<b>Sum</b>	<b>5 641 090</b>	<b>5 280 790</b>

**Note 2 - Andeler i driftssameie**

Eierandel Sørenga driftssameie.

**Note 3 - Andre driftsinntekter**

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	30 390	57 605
<b>Sum</b>	<b>30 390</b>	<b>57 605</b>

Konto 3990 gjelder innbetalt omsetning fra Aimo Park og utleie utearealer.

**Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar**

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	33 840	33 840
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	240 000	240 000
<b>Sum</b>	<b>273 840</b>	<b>273 840</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

**Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler**

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	266 881	199 086
6343 Serviceavtaler	207 360	172 800
6360 Annet renhold	4 557	51 638
6361 Fast renhold	317 813	260 965
6362 Skadedyrtryddelse	3 087	24 302
6391 Snømaking/strøing/feiling	43 542	42 278
6392 Containerleie/avfallshåndtering	14 386	5 026
6393 Blomster	16 816	0
<b>Sum</b>	<b>874 443</b>	<b>756 094</b>

**Noter årsregnskap 2023 Sørenga 7 Sameie**

**Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser**

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	6 230	1 091
<b>Sum</b>	<b>6 230</b>	<b>1 091</b>

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	2023	2022
6540 Inventar	6 346	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	2 325	4 723
6552 Driftsmateriell	0	859
<b>Sum</b>	<b>8 671</b>	<b>5 581</b>

**Note 8 - Reparasjon og vedlikehold**

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	415 170	74 693
6602 Vedlikehold VVS	467 357	435 717
6603 Vedlikehold elektro	122 500	12 150
6605 Vedlikehold garasjeanlegg	324 336	102 940
6611 Vedlikehold heiser	211 632	154 607
6613 Vedlikehold utvendig anlegg/uteområder	140 365	224 104
6617 Vedlikehold brannvernustyr	269 408	218 787
6621 Vedlikehold tekniske anlegg/ventilasjon	11 467	8 864
6641 Malerarbeider	9 350	0
6648 Vedlikehold dører og porter	138 283	95 866
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	3 906	0
6663 Vedlikehold ventilasjon	122 924	107 796
<b>Sum</b>	<b>2 236 697</b>	<b>1 435 524</b>

Noter årsregnskap 2023 Sørenga 7 Sameie

**Note 9 - Egenkapital**

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Oppjønt egenkapital			
Årets resultat	5 355 331	-350 876	5 004 455
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 355 331</b>	<b>-350 876</b>	<b>5 004 455</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 355 331</b>	<b>-350 876</b>	<b>5 004 455</b>

Resultat og balanse med noter for Sørenga 7 Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sørenga 7 Sameie**

Styreleder	Steinar Øverli (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Lars Kolsaker (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Erik Wold (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Ove Johnsen (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Mona Tønnessen (sign.)	19.03.2024



KPMG AS  
Dr. Hanstølns gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA



Uavhengig revisors beretning - Sørenga 7 Sameie

Til årsmøtet i Sørenga 7 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sørenga 7 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvissende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonell skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatenes og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvissende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.  
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnesnes	Molde	Strøme
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Tromsheim
Botne	Kjeller	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Kai Holhjem

### Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-03-21 15:53:47 UTC



Penneo DokumentID: UGIZN-LIDN0I-DD010-FOETE-HNX0A-EJGH

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <a href="mailto:penneo@penneo.com">penneo@penneo.com</a>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Årsmelding 2023 - Sørrenga 7 Sameie

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Steinar Øverli  
Styremedlem, Mona Tønnessen  
Styremedlem, Erik Wold  
Styremedlem, Lars Kolsaker  
Styremedlem, Ove Johnsen  
Varamedlem, Pia Cecilie Jakobsen  
Varamedlem, Jesper Turesson

Styret i Sørrenga 7 Sameie består av 1 kvinne og 4 menn.

### Virksomhetens art

Sørrenga 7 Sameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sørrenga 7 Sameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 917950334  
Sørrenga 7 Sameie består av 122 boliger og 5 næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

### Forsikring

Sørrenga 7 Sameie er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1619586. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sørrenga 7 Sameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

Vi følger service planer og frekvens for alle drifts systemer og retter opp alle avvik fortløpende.

Vi har for tiden en gjennomgang av brann alarmsystemer i hele sameie og vil utbedre alt som blir anbefalt av vår servicepartner etter en gjennomgang av brann konsulent. Vårt brann alarm system fungerer bra som vi har erfart under diverse alarmer ila året, men krever allikevel oppfølging og forbedringer slik at vi kan føle oss trygge.

Det er dessverre slik at enkelte beboere har forsøkt å koble ut varslere i sin leilighet. Vi gjør oppmerksom på at dette medfører erstatningsansvar og er strengt forbudt.

## Styrets arbeid

Vi har i 2023 gjennomført 10 formelle styremøter i tillegg til annen jevnlig kommunikasjon. Vi gjennomførte til glede for mange en dugnad i mai og vil fortsette med dette. Det er både nyttig og hyggelig.

Økonomien er fortsatt god selv om vi i 2023 gikk med et underskudd på ca 500'. Dette skyldes i hovedsak lekkasje saken som er kommentert nedenfor.

### Informasjon til beboere.

Vi har utviklet en helt ny WEB side slik at det skal være lettere å finne svar på sine ubesvarte spørsmål. Vi oppdaterer områdene etterhvert som det skjer endringer. Nyhetsbrev sendes fortsatt ut til alle beboere, men sjekk at du er registrert på USBL's portal og under "min side" med riktig e-post adresse og mobil nummer. Vi får endel i retur ved utsendelser.

### Lekkasjesak.

Dette har vært den største enkelt hendelsen og som vi har brukt mye tid på. Det var som kjent lekkasje fra taket under en takterrasse og ned i en leilighet. Dette skjedde dessverre i sommer når været var som verst og når både forsikrings selskap og taktekkere avvikler sin ferie. Kun to leiligheter ble berørt, men dette var uheldig for de som bor der. Alt ble utbedret, men vi har oppdaget svakheter i måten terrassene er bygd på, som er utført av AF gruppen og deres under leverandører. Reklamasjonstiden for dette arbeidet er passert, men vi har likevel en sak gående mot AF gruppen og kommer til å stevne de for retten hvis ikke vår klage/reklamasjons sak blir hørt. Vi har 27 takterrasser og vil helst ikke oppleve lignende lekkasjer igjen. Selve utbedringen av taket kostet oss ca 400'. Reklamasjons saken med bruk av advokater for vi dekket via vår forsikring. En eventuell rettsak vil vi bare delvis få dekket, men styret mener det er verdt å bruke tid og sameiets penger på dette.

### TV og internett.

Vi har fornyet vår avtale med Telenor og nytt utstyr er sendt ut til alle beboere. Vi minner igjen om viktigheten av at du som beboer har riktig kontakt info i USBL portalen slik at du får beskjed om dette og nytt utstyr. Det gamle vil etter noen uker slutte å virke.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fyller ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sørenga 7 Sameie

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

## FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - DNT lokalet på Sørenga

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
underskrift



## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sørenga 7 Sameie mandag 13.05.2024 kl. 18:00 - DNT lokalet på Sørenga.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ane Bergseth

#### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Christian P. Selen

#### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 26

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 26

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

#### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 270 000,- ble godkjent

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av leder

Erik Wold stiller til valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Erik Wold for 2 år.

#### 5.2 Valg av medlemmer til styret

Lars Kolsaker og Ove Johnsen stiller til gjenvalg.

Espen Robertsen stiller til valg, og vil erstatte Erik Wold.

**Vedtak:**

Valgt ble: Lars Kolsaker for 2 år.

Valgt ble: Ove Johnsen for 2 år.

Valgt ble: Espen Robertsen for 1 år.

#### 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Pia Cecilie Jakobsen stiller til gjenvalg.

Kevin Wright stiller til valg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Pia Cecilie Jakobsen for 1 år.

Valgt ble: Kevin Wright for 1 år.

#### 5.4 Valg av valgkomite

Kevin Wright og Eirik Gihle stiller til gjenvalg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Kevin Wright og Eirik Gihle for 1 år.

/s/Ane Bergseth /s/Christian Selen

Møteleder Protokollvitne

## VEDTEKTER

for

Sørenga 7 Sameie  
org. nr. 917 950 334

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 09.04.2019

### 1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sørenga 7 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 04.10.2016.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførelse

Sameiet består av 122 boligseksjoner samt 5 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 234 bnr. 105 i Oslo kommune. Seksjon 1, 2, 3, 99 og 127 er regulert til næringsformål, seksjon 4 til og med seksjon 98, og seksjon 100 til og med 126 er regulert til boligformål. Adresse iht. til adressevedtak fra Oslo kommune er Sørengkaia 121-177, 0194 Oslo.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter parkeringsplasser. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken bygges på BRA for bruksenheten.

Hver boligseksjon har bruksrett til minst én bod som befinner seg på sameiets fellesareal.

#### 1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

### 2. Rettslig råderett

#### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantssettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til sameiets forretningsfører.

### 3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Næringsseksjonene har rett til bruk av fellesareal. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Næringsseksjonene har rett til å benytte fellesareal, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester. Herunder har næringsseksjon 2, 3, 99 og 127 vederlagsfri rett til å ha og etablere pergola og kjøleaggregat på eiendommen og legge tekniske føringer som ventilasjon, gass, strøm og lignende gjennom eiendommens fellesarealer og frem til egen seksjon. Næringsseksjon 2, 3 og 99 har midlertidig eksklusiv bruksrett til fettutskillere plassert i tekniske rom i byggenes kjelleretasjer.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten, herunder serveringstider, i Oslo Kommune.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (5) og 3-1 (6)

(5) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal ha rett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasje, felles bodareal, garasjeareal, felles takterrasser samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

(6) Næringsseksjonene på bakkeplan skal ha rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i underetasjen og 1. etasje.

(7) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(8) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp markiser, parasoller, varmelamper, blomsterkasser, beplantning og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjenning fra sameiets styre.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilberlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødige sjenerende. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(9) Renovasjon for boligene ivaretas av nedsenket containeranlegg lokalisert i tverrgate mellom byggene på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene eller deres tilleggsdeler.

(10) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(11) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

(12) Areal regulert til gangvei, fortau, friområde- park og torg på gnr. 234, bnr. 105 skal være åpne for allmennheten; i samsvar med reguleringsplan S-4099 av 15.06.2004 med senere vedtatt bebyggelsesplan for Sørengutstikkeren, Bjørvika, vedtatt 26.08.2009, sak 187/09.

(13) Seksjon 79, 80 og 81 har rett til å rømme over tilleggsdel (takterrasse) til seksjon 79, 80 og 91. Seksjon 93 har rett til å rømme over tilleggsdel (takterrasse) til seksjon 94. Seksjon 114 og 115 har rett til å rømme over tilleggsdel (takterrasse) til seksjon 115 og 116. Seksjon 123, 122, 124, 125 og 126 har rett til å rømme over tilleggsdel (takterrasse) til seksjon 121, 122, 124, 125 og 126. Seksjon 79, 80, 91, 94, 115, 116, 121, 122, 124, 125 og 126 plikter å holde rømningsveier over takterrassene frie for utemøbler og/eller beplantning. Rømningsveiene må være minst 90 cm brede.

(14) Næringsseksjon 2, 99 og 127 har rett til å benytte søppelrom samt tilhørende korridor i tilleggsdel til næringsseksjon 3.

(15) Samtlige næringsseksjoner i Sorenga 1-7 sameie har rett til å benytte teknisk rom for gass i tilleggsdel til næringsseksjon 3.

### 3-2 Bevaring av skillevegger og bærende konstruksjoner m.v.

Skillevegger (bærevegger) mellom leiligheter er kritiske for byggets bærende konstruksjoner. Bærevegger kan være av betong eller stål. Det er ikke tillatt å lage åpninger av noen art i skillevegger mellom seksjoner uten at tiltaket er søkt om og godkjent av byggmyndighetene. .

Dersom det lages åpninger av noen art i skilleveggen mellom seksjoner, skal eieren av den seksjonen åpningen lages fra være ansvarlig for enhver konsekvens dette måtte ha for bygget, eiere av andre seksjoner i bygget og omgivelsene for øvrig. Ansvaret er ikke begrenset, og eventuelt ansvarsbeløp kan kreves dekket inn gjennom salg av de(n) aktuelle seksjonen(e).

### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruk av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til uønsket ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

### 3.4 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

### 3.5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtaksbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## 4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

### 4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avlopsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameierne skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.

(5) Sameieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager sameieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

(8) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Når erstatningsansvar er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5-2 anvendes.

(9) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

### 4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig, inkludert alle grontarealer og parkinstallasjoner, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Ved innkjøp av vaktmestertjenester o.l. skal det søkes å oppnå god kvalitet til lavest pris i markedet.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

- (4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.
- (5) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (6) Sameieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av seksjonen.
- (7) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

#### 4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken sameiet, styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

Seksjon 103, har dog rett til å etablere utvendig godkjent HC-adkomst til seksjonen. Verken sameiet, styret, eller enkelte sameiere kan motsette seg etableringen av en slik adkomst.

### 5. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

#### 5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

”Næringsseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

”Boligseksjonene” med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

- (1) **Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,

- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg som omtalt i punkt 4.2 (3).
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.

Fordeelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordeelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle sameierne**

- Byggeforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene, jf dog avsnitt (4) nedenfor
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral, grunnvannspumper, og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.

- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer, jf punkt 10.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordeelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordeelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

Ovennevnte 30/70 fordeling gjelder alle seksjoner med unntak av næringsseksjon 127 som kun skal belastes med sin andel av 30 prosent av utgiftene. Det vil si at de øvrige 70 prosent av utgiftene vil fordeles på de resterende 126 seksjoner. Årsaken til dette er at seksjon 127 består av sekundære arealer (kjeller) som ikke er permanent oppholdsrom, og seksjonen i liten grad disponerer over fellesarealene.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes innen 30. april påfølgende år. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

(6) For seksjoner som omfatter parkeringsplass betales et tillegg i felleskostnadene pr slik disponibel garasjeplass til dekning av kostnader som fordeles ut fra seksjonens sameiebrøk samt til dekning av kostnader til det indre vedlikehold av seksjonene med mer slik som beskrevet i vedtekter for Garasjanlegget.

**5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameierne som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

**5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

**6. Mislighold m.m.**

**6-1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

**6-3 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

**7. Styret og dets vedtak**

**7-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**7-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de framømte styremedlemmene.

**7-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

**7-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

**8. Årsmøtet**

**8-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

**8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### 8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning (hvis den foreligger)
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### 8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### 8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 3 og 99 har ti (10) stemmer hver. Seksjon 2 har fire (4) stemmer, seksjon 1 har tre (3) stemmer og seksjon 127 har én (1) stemme.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Sameierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

### 8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddrekning.

- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
  - c) salg, kjøp, bortleie eller leie av sameiets faste eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
  - d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
  - e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum, g) endring av vedtektene.

- (5) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter i avsnittet over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

- (6) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## 9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

### 9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende personlig eller økonomisk særinteresse i.

- (2) Ingen kan delta i avstemning om
- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
  - b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
  - c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
  - d) pålegg eller krav etter §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

### 9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsføreren kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 10. Drift av fellesarealer for hele Sørenga

Fellesfunksjoner (bolig, næring, park, m.v.) og eiendom i felles eie eller bruk på Sørenga organiseres i et fellessameie eller huseierforening. Samtlige eierseksjonssameier på Sørenga er forpliktet til å være medeier i dette fellessameiet eller huseierforening med dets vedtekter. Styret skal representere sameiet i fellessameiet eller huseierforeningen, og sørge for at rettigheter og forpliktelser knyttet til fellesareal forvaltes til det beste for sameiet og med sikte på å opprettholde en god standard på disse arealene.

## 12. Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

### 13. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt som det er fastsatt i disse vedtektene.

#### Næringsseksjon 1 Vedtekter for Garasjeanlegget

##### 1. Garasjeanlegg

Sameiets navn er Sørenga 7 parkeringssameie.

Sameiet omfatter av en underjordisk næringsseksjon i gnr. 234 bnr. 105. Næringsseksjonen er snr. 1.

Sameiet har til formål å eie og forvalte fellesinteresser av enhver art for Garasjeanlegget til beste for sameierne.

Garasjeanlegget består av 13 parkeringsplasser samt 72 parkeringsplattformer i automatisk parkeringssystem.

##### 2. Organisering

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er iht. vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter.

Sameiet er organisert som et tingsrettslig sameie mellom eierne av parkeringsplassene og parkeringsplattformene. Sameiet består av 85 ideelle sameiendeler. Til hver andel er det knyttet eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass eller én parkeringsplattform. Garasjeanlegget skal utelukkende nyttes til parkeringsformål.

##### 3. Rettslig rådighet

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameiandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Den enkelte sameier kan ikke overdra sin sameiandel til andre enn andre boligseksjonseiere i gnr 234, bnr 105. Den enkelte sameiandel kan ikke pantsettes uten at dette skjer sammen med sameiers boligseksjon i gnr 234 bnr 105. Dersom eier av sameiandel overdrar sin boligseksjon og flytter fra gnr 234, bnr 105 uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i parkeringssameiet selges.

Enhver rettslig disponering av sameiandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører. Ingen rettslig disposisjon av sameiandel er bindende for sameiet før den er godkjent av styret, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameiandel, sammen med, eller til en annen boligseksjon i gnr. 234 bnr. 105.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieiers sameiandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameiandel med rett til parkeringsplass/-plattform iht. §4 under. Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameieloven §§ 14 og 15.

##### 4. Fysisk bruk av sameiendeler/parkeringsplasser/parkeringsplattform og fellesarealer

Hver sameier har enerett til bruk av en bestemt parkeringsplass/parkeringsplattform i Garasjeanlegget. Fordelingen av parkeringsplassene/-plattformene på sameierne fremgår av parkeringsplan, jf. vedlegg 1.

Hver plass er knyttet til en boligseksjon i gnr. 234 bnr. 105. Sameierne har for øvrig lik rett til å utnytte Garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiere kan ikke oppføre faste innretninger på sin (-e) parkeringsplass/parkeringsplattform (-er) eller ellers benytte sin(-e) parkeringsplasser/-plattformer til oppbevaring eller lagring av gjenstander eller utstyr.

##### 5. Ordensregler

Sameiermøte kan med alminnelig flertall fastsette ordensregler for bruken av eiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

##### 6. Drift og vedlikehold

Den enkelte sameier plikter å unngå at det oppstår skade eller ulempe for andre sameiere som følge av bruk av eiendommen. Styret har rett til å gi den enkelte sameier pålegg om å fjerne avfall, oljesøl og lignende fra sin parkeringsplass/parkeringsplattform. Styret har videre rett til å forestå nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider,

##### 7. Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold etter sameiandelen dvs. 1/85 andel pr. plass av kostnadene. Eierne av andel i Garasjeanlegget betaler felleskostnader til Sørenga 7 Sameie for dekning av blant annet:

1. eiendomsforsikring
2. kostnader til ytre vedlikehold av eiendommen
3. strøm til lys og felles tekniske installasjoner
4. kostnader til forretningsfører, revisorhonorar mv.

Disse kostnadene fordeles gjennom sameiebrøken i sameie, jf. sameiets vedtekter. I tillegg til dette skal eierne dekke blant annet følgende kostnader:

1. kostnader til indre vedlikehold
2. strøm til innvendige lys og tekniske installasjoner
3. drift og vedlikehold av automatisk parkeringssystem
4. renhold av garasjearealene

Dersom det i tillegg til dette er kostnader som skal betales av sameierne, fordeles dette på sameierne ut fra sameiandelen. Sameiermøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av fremtidig vedlikeholdsutgifter, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen.

Den enkelte sameier skal betale kostnadene direkte a-konto til sameiet Sørenga 7 sameie.

Sameiere med el-bil ladere faktureres a-konto for kostnader knyttet til strømforbruk av el-bil ladere. Hver el-bil lader har egen forbruksmåler. Styret i Garasjeanlegget er ansvarlig for at målere leses av årlig og at forbruket meldes fra til forretningsfører som justerer iht. innbetalte a-konto beløp.

##### 8. Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkalling. Bare saker som er nevnt i innkalling kan behandles av sameiermøtet. Uten hensyn til dette kan det ordinære sameiermøtet behandle:

1. styrets årsberetning
2. valg av styre
3. valg av styreleder

### 9. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker som ønsker behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for ordinært sameiermøte.

### 10. Sameiermøtets vedtak

Hver sameieandel gir en stemme. Blanke stemmer regnes ikke som avgitt. Beslutninger treffes med simpelt flertall med mindre annet følger av vedtektene.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om:

1. endring i vedtektene
2. ombygging, påbygging eller andre endringer i bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold
3. andre rettslige disposisjoner som går ut over vanlig forvaltning
4. tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende vedtak krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. innføring eller endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader,
2. endring av den bestemte parkeringsplassen den enkelte sameier disponerer annet enn det som er bestemt i vedtektene, eller
3. endring av denne bestemmelse.

Sameiermøtet kan ikke treffes beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

### 11. Styret

Sameiet skal ha et styre som består av minst 3 medlemmer og minst ett varamedlem. Styret velges av sameiermøte for to år av gangen, med mindre sameiermøtet ved valget bestemmer en annen periode for ett eller flere av medlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Styret skal føre protokoll for sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### 12. Vedlikehold

Sameiet har ansvar for å vedlikeholde og drifte hele Garasjeanlegget.

### 13. Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Husordensregler

**OBS! Ingen boring, banking, eller annen byggarbeid etter kl. 21**

**NOTE! No drilling, hammering, or other construction noise after 9 pm**

### **§1 Innledning**

Sørenga 7 sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for andre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivarettatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Styret ber om at naboklager leveres skriftlig til styret7@sorenga.com, med kopi til berørte nabo. Innklagede skal svare skriftlig innen syv dager, med kopi til klager.

### **§2 Bruk av leilighet**

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 21:00. Søn- og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

### **§3 Bruk av balkong / forhage**

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere.

### **§4 Fellesrom og oppganger**

Sportsutstyr, klær, føttøy og andre gjenstander skal ikke henses i oppgangen. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

### **§5 Fellesområder (ute)**

Sameiets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Røyking er ikke tillatt i fellesområdene, garasje og atrium inkludert.

Fotballsparking og lignede aktiviteter i atriumet er ikke tillatt.

### **§6 Sjøppel**

Det er viktig å holde området rundt søppelnedkastet ryddig og fritt for søppel.

### **§7 Felles takterrasse**

Sameiets takterrasse skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bli belastet med rengjøringskostnaden. Det henvises for øvrig til egne regler for takterrassen.

### **§8 Endringer av «fasaden»**

Ved endring av «fasaden» som for eksempel solavskjermingsprodukter og lignende skal styret kontaktes for avklaring av hva som er tillatte endringer.

### **§9 Sykkel- og kajakkrom**

Sykkelrom er bare til bruk for eiere og leiere. Bidra til å holde det rent.

Kajakkrom: Trinnet har egen kajakk-gruppe. Se egen side.

### **§10 Dyrehold**

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
1. b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets område.
1. c) Hunder og katter skal lufes utenfor Sameiets eiendom. Innenfor Sameiets område skal dyr føres i bånd samt holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
1. d) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom

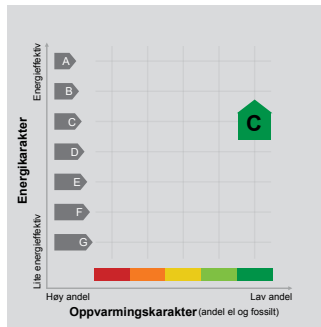
1. e) Kommer det inn skriftlig berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboen gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel medfører allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Styret for sameiet 7



## ENERGIATTEST

Adresse	Søregkaia 131
Postnummer	0194
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	234
Bruksnummer	105
Seksjonsnummer	92
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300367701
Bruksenhetsnummer	H0601
Merkenummer	Energiattest-2025-93346
Dato	17.03.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr høy andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

### Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

### Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Skifte til sparerør på utebelysning
- Individuell varmemåling i flerbolighus

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



### Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår:** 2016  
**Bygningsmateriale:** Betong  
**BRA:** 93  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 6  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

#### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Fjernvarme  
**Ventilasjon:** Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/>).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plottet til energiattesten er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossetmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innbygde varmeslementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

#### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

#### Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggespiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 12: Montere automatikk på utelysning

Det kan monteres fotocelle på utelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

# Avlesnings skjema vann og varme

## Benyttes ved overtakelse

Ved overtakelse av en leilighet fylles dette skjemaet ut av selger og kjøper. Dette for å sikre at forbruket fordeles nøyaktig mellom gammel og ny eier av leiligheten. Skjemaet sendes ista som vil utarbeide en foreløpig avregning basert på siste kjente energipriser. Endelig avregning finner sted etter årsslutt når man har mottatt faktura fra Hafslund.



Adresse: \_\_\_\_\_ Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_



Før opp målerstand for varmt vann

\_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

\_\_\_\_\_ Før opp serienummer



Før opp målerstand for kaldt vann

\_\_\_\_\_ m<sup>3</sup>

\_\_\_\_\_ Før opp serienummer



Før opp målerstand for varme

\_\_\_\_\_ kWh

\_\_\_\_\_ Før opp serienummer

Dato: \_\_\_\_\_

Signatur selger: \_\_\_\_\_

Gjenta med blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Signatur ny kjøper: \_\_\_\_\_

Gjenta med blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Skjema sendes per post eller e-post:

ista Norge AS

Nils Hansens vei 4, 0667 Oslo

servicevr@ista.no

☎ 04782 www.ista.no

## Informasjon om varmeregningen

Din nye bolig er utstyrt med målere for varme og vann. Månedlig innbetales et a-konto beløp som avregnes årlig. Målerne er fjernavlest og ukentlig oversendes dagsavlesninger til vårt innsamlingsystem.

Målere for vann registrerer forbruk helt ned på liternivå. Varmemåleren registrerer forbruk i kWh, på samme måte som strømmåleren.

## Varme tips og kalde fakta!

Man kan fint ha en behagelig temperatur innendørs uten at det skal være kostbart. Vi har noen gode råd til deg som vil spare både lommeboken og miljøet!

### Luft riktig - ikke fyr for kråka!

Det koster å ha vinduer stående åpne. Hold vinduene lukket når du bruker varme. Luft ut hver dag på følgende måte: Steng radiatorene og åpne alle vinduer evt. dører i ca. 5 minutter. Lukk dem igjen og still radiatorventilen som før.

### Senk temperaturen!

Ved å senke temperaturen med en grad reduserer du energiforbruket med minst 5 %.

### Tenk på varmen når du reiser bort

Når hjemmet skal stå tomt i lengre tid, er den ideelle temperaturen 15 grader - uansett årstid. Hjemmet og møbler klarer seg uten kunstig varme. Vårt tips er likevel å skru ned temperaturen i den kalde årstid selv om du ikke skal være borte lenger enn 3 uker

Ikke la noen rom være helt kalde. Det kan gi fuktproblemer og kan gjøre det vanskelig å holde varmen i tilstøtende rom. Hold minimum 15 grader i rom du ikke benytter og hold døren lukket til disse rom.

Les mer på [www.ista.no/informasjon](http://www.ista.no/informasjon)

## Hvem håndterer hva i forbindelse med varmeregnskapet?



- Avlesning av målerdata månedlig og kvalitetssikring av forbruk målt i leiligheter opp mot totalforbruk
- Reparasjon og vedlikehold av målere ved behov, teknisk support
- Utarbeidelse av fordelingsregnskap med fakturagrunnlag for USBL



- Alt som har med pengeflyt å gjøre, har du penger til gode eller en rest å betale så er det USBL som håndterer dette
- Vedlikehold av kundedata, informerer ista om flyttinger og innbetalte a-konto beløp
- Hovedoversikt over kostnader som skal fordeles over varmeregnskapet



- Leverer energi i form av fjernvarme som benyttes til varme og varmt vann

## Begreper

### Serienummer:

Nummeret som er registrert hos ista og som benyttes til identifikasjon av måleren.

### Målerstand:

Tallene som vises i telleverket eller displayet på måleren.

### Anleggsnummer:

Nummer som benyttes til identifisering av sameiet. Finnes ikke på måleren, men på varmeregningen.

### Sluttavregning:

Endelig avregning av forbruk, basert på det faktiske energiforbruket Hafslund fakturerer årlig.

## Plan- og bygningssetaten



AF GRUPPEN NORGE AS  
Postboks 6272 Etterstad  
0603 OSLO

Deres ref.: Øystein Blydt-Hansen  
Vår ref. (saksnr.): 201217021 - 106  
Saksbehandler: Torunn Marie Eriksen  
Dato: 19.01.2022  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: SØRENGAUTSTIKKEREN - FELT D1B 3 OG D1B 8  
Eiendom: 234/105/0/0  
Tiltakshaver: SØRENGA UTVIKLING KS  
Søker: AF GRUPPEN NORGE AS  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus  
Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Sørengautstikkeren - Felt D1b 3 Og D1b 8

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligkvarter, mottatt 10.11.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201217021			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Kopi av bebyggelsesplankart			27/24
Situasjonsplan	D-02		27/25
Landskapsplan D1B-3	13-L-P-XX-70-0-01	21.12.2015	39/18
Landskapsplan D1B-8	18-L-P-XX-70-0-01	05.01.2016	39/19
Landskapsplan takhage	13-L-P-04-70-0-01	21.12.2015	39/20
Plan K2	A20-K2	15.01.2016	39/21
Plan K1	A20-K1	15.01.2016	39/22
Plan 1. etasje	A20-01	15.01.2016	39/23
Plan 2. etasje	A20-02	15.01.2016	39/24
Plan 3. etasje	A20-03	15.01.2016	39/25

Saksnr.: 201217021-106

Side 2 av 3

Plan 4. etasje	A20-04	15.01.2016	39/26
Plan 5. etasje	A20-05	15.01.2016	39/27
Plan 6. etasje	A20-06	15.01.2016	39/28
Plan 7. etasje	A20-07	15.01.2016	39/29
Takplan	A20-08	15.01.2016	39/30
Snitt oppriss A og B, felles takhage 4. etasje	L-700-800-04-01	21.12.2015	39/31
Snitt oppriss C-C og D-D, felles takhage 4. etasje	L-700-800-04-02	21.12.2015	39/32
Fasade nordvest D1b 3	A50-01	15.01.2016	39/33
Fasade nordøst D1b 3	A50-02	15.01.2016	39/34
Fasade sørøst D1b 3	A50-03	15.01.2016	39/35
Fasade sørvest D1b 3	A50-04	15.01.2016	39/36
Fasade nordvest, gårdsrom D1b 3	A50-05	15.01.2016	39/37
Fasade nordøst, gårdsrom D1b 3	A50-06	15.01.2016	39/38
Fasade sørøst, gårdsrom D1b 3	A50-07	15.01.2016	39/39
Fasade sørvest, gårdsrom D1b 3	A50-08	15.01.2016	39/40
Snitt og fasade nordvest (åpninger)	A50-09	15.01.2016	39/41
Snitt og fasade nordøst (åpninger)	A50-10	15.01.2016	39/42
Snitt og fasade sørøst (åpninger)	A50-11	15.01.2016	39/43
Snitt og fasade sørvest (åpninger)	A50-12	15.01.2016	39/44
Fasade nord/nordvest D1b 8	A50-13	15.01.2016	39/45
Fasade nordøst D1b 8	A50-14	15.01.2016	39/46
Fasade sør/sørøst D1b 8	A50-15	15.01.2016	39/47
Fasade vest/sørvest D1b 8	A50-16	15.01.2016	39/48
Snitt og fasade sørvest D1b 8	A50-17	15.01.2016	39/49
Snitt og fasade nord (åpning) D1b 8	A50-18	15.01.2016	39/50
Snitt og fasade øst (åpning) D1b 8	A50-19	15.01.2016	39/51
Snitt og fasade sørøst (åpning) D1b 8	A50-20	15.01.2016	39/52
Plan 01	A20-01	15.01.2016	40/7
Plan 07	A20-07	15.01.2016	40/8
Takplan	A20-07	09.02.2015	40/9
Fasade nordøst	A50-02	15.01.2016	40/10
Fasade sydøst	A50-03	15.01.2016	40/11
Fasade syd (sydøst)	A50-15	15.01.2016	40/12
Utsnitt av plan før endring			62/3
Landskapsplan - Tverrslag og gårdsrom D1b-8	18-L-P-XX-70-0-01	06.02.2017	65/6
Teknisk plan - Tverrslag og gårdsrom D1b-8	18-L-P-XX-70-0-02	06.02.2017	65/7
Eksisterende plan kjeller 1			69/7
Plan 1 etasje	E02	12.12.2016	69/8
Plan 1 etasje øvre del	E03	12.12.2016	69/9
Snitt 1	E04	14.12.2016	69/10

Plan K1 - Mirabel restaurant	E03	01.04.2017	71/10
Plan 1 - Mesanin - Mirabel restaurant	E04	01.04.2017	71/11
Snitt	E05	26.01.2017	71/12
Plan kjeller	E03	05.05.2017	78/10
Plan 1. etasje	E04	05.05.2017	78/11
Snitt	E05	12.05.2017	78/12
Plan 1. etasje	A20-K1	15.06.2017	90/7
Fasade	A50-04	15.06.2017	90/8

## Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## Klagefristen er tre uker

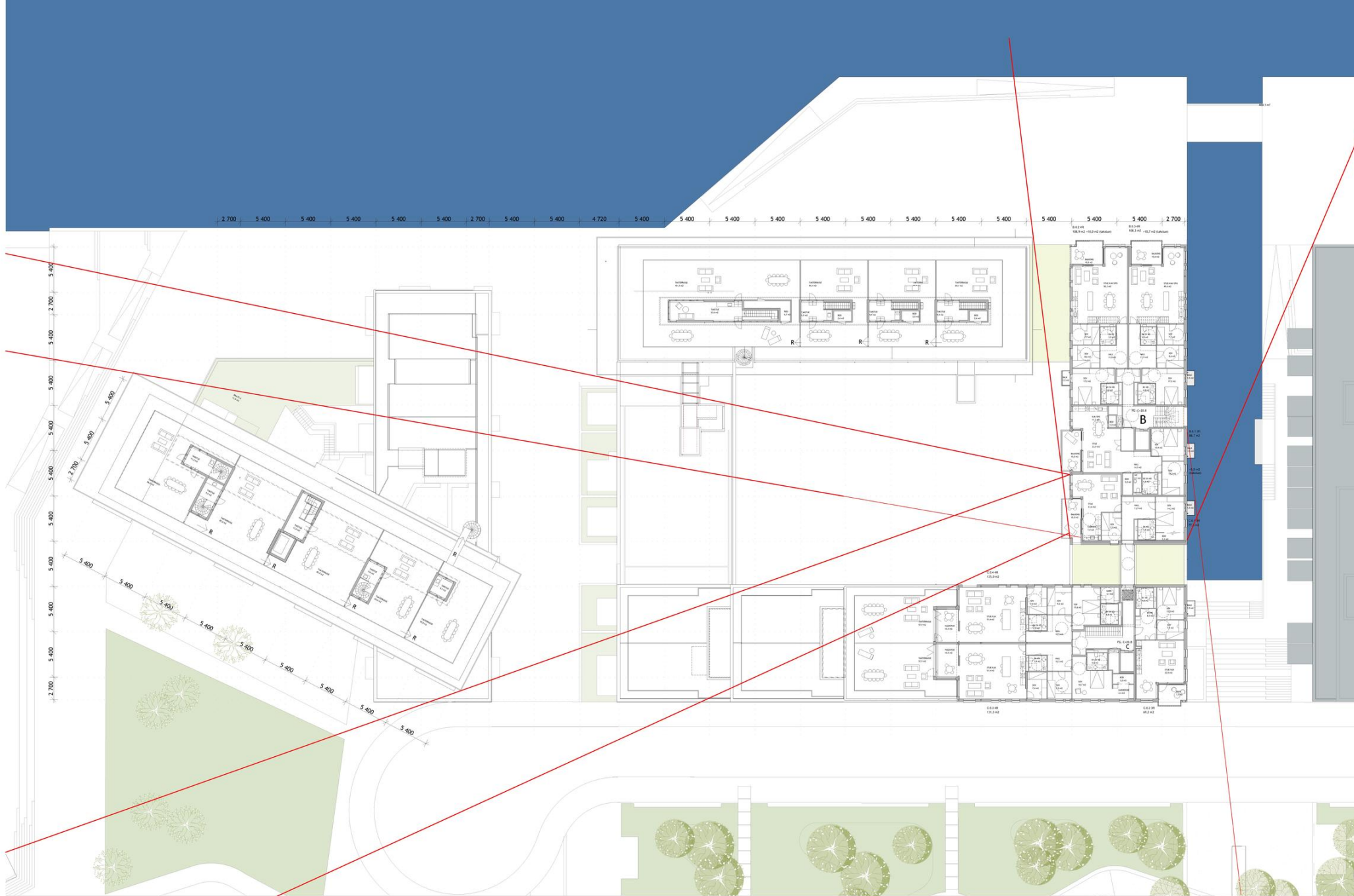
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Torunn Marie Eriksen - saksbehandler**  
**Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder**  
avdeling for byggeprosjekter  
tett by øst

Kopi til:

SØRENGA UTVIKLING KS, Sørengutstikkeren, 0150 OSLO





## S-4099

Bjørsvika - Bispevika - Lohavn. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.06.2004

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [200100321](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** V090207, 15107, V200907, 18709, 5808, V081106, V180606, V301006N3, 200805957

Dokumentet består av 18 side(r) inkludert denne.

Se sak 187/09 – 26.08.2009 – 18709.doc. Søregutstikkeren. Bebyggelsesplan med Reguleringsbestemmelser.

Se sak 58/08 – 12.03.2008 – 5808.doc. Bebyggelsesplan for Stasjonsallmenningen – søndre del med bestemmelser.

Se sak 151/07 – 28.08.2007 – 15107.doc. Bebyggelsesplan med indre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser for AKERSELVALLMENNINGEN.

Se Vedt. 15.05.2008 – V150508.doc. Mindre vesentlig reguleringsendring med bestemmelser for Østre Tangent.

Se endring av §§ 2, 5.7f, 11.5 d til i, 13.4 og 13.5 i vedtak 30.10.06N3 om mindre vesentlig endring av S-4099. Østre tangent nord for OSLO S. (V301006N3.doc)

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BJØRSVIKA - BISPEVIKA - LOHAVN

#### § 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IEP 02005-1 og IEP 02005-2 datert 23.09.2002, revidert 24.03.2003, 21.05.2003 og 15.09.2003

#### § 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg (A8, A9, A13, A14, D6, D12)
- byggeområde: forretning, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg (A1, A2, A3, A6, A7, A10, A11)
- byggeområde: boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn) og garasjeanlegg (A4, A5, B1, B2, B3, B4, B7, B8a, B8b, B9, B10, B11, B12, B13, D5, D7, D8, D9)
- byggeområde: kontor, forretning og bevertning (Havnelageret A12)
- byggeområde: offentlig bygning (museum, opplevelsessenter) og allmenntillegget formål (kultur) (C1, C9, C10)
- byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum), boliger, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett) og garasjeanlegg (C6)
- byggeområde: offentlig bygning (skole) og allmenntillegget formål (skole) (D2)
- byggeområde: allmenntillegget formål (akvarium, kultur) (B5, B14)
- offentlig trafikkområde: vei/gate, parkering, ventilasjonstårn, fortau, gatetun, torg, gangbru, annet fotgjengerareal, annet veiareal, kollektivfelt, trikk, jernbane, sykkelfelt, offentlig trafikkområde i sjø, offentlig trafikkområde i sjø (småbåthavn, kai for passasjerbåter)
- friområde: park, vann/sjø
- spesialområde: bevaring (i kombinasjon med andre formål), område for taubane med endestasjon (uten feltnummer), område i sjø (sone for kulturbåter/gjestehavn), område i sjø (sone for skipstøtvol og molo med tilhørende anlegg)
- fellesområde: felles avkjørsel
- kombinerte formål: byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn), garasjeanlegg (D14) / friområde: vann/sjø byggeområde: boliger med tilhørende anlegg (D10, D11) / friområde: vann/sjø byggeområde: allmenntillegget formål (akvarium, kultur) / friområde: vann/sjø, byggeområde: allmenntillegget formål (akvarium, kultur) / offentlig trafikkområde: annet fotgjengerareal, byggeområde: bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, småbåthavn) / offentlig trafikkområde: vei/gate, parkering, fortau, gatetun, torg, garasjeanlegg / friområde: vann/sjø byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / friområde: museumspark byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / offentlig trafikkområde: jernbane, kollektivgate byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / bolig, forretning, kontor, hotell, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum), bolig, forretning, kontor,

S-4099

S-4099

hotell, bevertning, allmennnyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg / offentlig trafikkområde: jernbane  
 byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / offentlig trafikkområde: gate, gang/-sykkelvei, fortau byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum) / offentlig trafikkområde: gate, gang/-sykkelvei, fortau, jernbane  
 byggeområde: offentlig bygning (skole) / allmennnyttige formål (skole)  
 byggeområde: forretning, kontor, hotell, bevertning, allmennnyttige formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, småbåthavn), garasjeanlegg / offentlig trafikkområde: gatetun friområde: park / friområde: sjø  
 offentlig trafikkområde: vei/gate, parkering, fortau, gatetun, torg, annet veiareal / friområde: park  
 offentlig trafikkområde: vei/gate, gangbro / friområde: sjø  
 offentlig trafikkområde: vei/gate, fortau / friområde: sjø  
 område regulert i tidsrekkefølge:  
 1 offentlig trafikkområde: jernbane / 2 byggeområde: offentlig bygning (Universitetets kulturhistoriske museum), forretning, kontor, bolig, bevertning, allmennnyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg  
 1 offentlig trafikkområde: offentlig trafikkområde i sjø (kai for passasjerbåter) / 2 offentlig trafikkområde: offentlig trafikkområde i sjø (kai for passasjerbåter (hevet fjordbunn))  
 1 riggområde for veianlegg / 2 offentlig trafikkområde: gate, kollektivgate/-felt, fortau, sykkelfelt, annet veiareal, jernbane  
 1 offentlig trafikkområde: annet veiareal / 2 offentlig trafikkområde: fortau  
 1 riggområde for veianlegg / 2 offentlig trafikkområde: jernbane

### § 3. Fellesbestemmelser

#### 3.1 Arealer for E18 mellom Festningstunnelen og Ekeberg tunnelen

De arealene innenfor planområdet som er satt av til E18-tunnelanlegget under fjorden og i fjell, undersjøiske anlegg for vern mot skipspøst samt deponi for forurensede og rene masser i vedtatt reguleringsplan for E18 mellom Festningstunnelen og Ekeberg tunnelen (sak nr. 210, dato: 18.06.2003), opprettholdes.

#### 3.2 Rigg-, deponi- og anleggsområder for E18 mellom Festningstunnelen og Ekeberg tunnelen

De arealene innenfor planområdet som er satt til rigg, deponier i sjø og på land, midlertidige veiomlegginger og omlegging av Østfoldbanen i anleggstiden i vedtatt reguleringsplan for E18 mellom Festningstunnelen og Ekeberg tunnelen (sak nr. 210, dato: 18.06.2003), opprettholdes. Tidsrekkefølge 1 utgjør de formål som er angitt i reguleringsplanen for E18 mellom Festningstunnelen og Ekeberg tunnelen. Tidsrekkefølge 2 utgjør de i denne planen angitte formål for de samme arealene. Reguleringsformålene endres for reguleringsplanen for E18 mellom Festningstunnelen og Ekeberg tunnelen senest ett år etter at veianlegget er ferdigstilt. Planmyndigheten kan tillate at rigg- og anleggsområdene helt eller delvis tas i bruk til andre formål før vei- og tunnelanlegget er gjennomført, under forutsetning av at det skjer etter samtykke fra framtidig eiendomsselskap for Bjørvika og Statens vegvesen, og at formålene er i samsvar med denne reguleringsplan.

3.3 Riggarealer med mer for vedtatt reguleringsplan for gnr. 207, bnr. 167 m.fl. (Operaen) S-3861 (17.10.2001)

De arealene innenfor planområdet som er satt av til rigg og omlegging av veisystemet og regulert til offentlig trafikkområde og områder regulert i tidsrekkefølge i vedtatt reguleringsplan S-3861, opprettholdes. Tidsrekkefølge 1 utgjør de angitte formål angitt i vedtatt i S-3861. Tidsrekkefølge 2 utgjør de i denne planen angitte formål for de samme arealene.

Reguleringsformålene endres så snart ferdigstilt for operabygget foreligger. For området regulert til offentlig trafikkformål endres formålet når en fullverdig atkomst er sikret på annen måte.

I riggarealet sør for operabygget kan riggformålet forlenges utover denne tid dersom disse arealene kan være til nytte for Statens vegvesen ved gjennomføring av veianlegget for E18, dog ikke etter at veianlegget er tatt i bruk. Det skal være en minimumsavstand fra riggområdet til operaen på 40 meter dersom en slik overtakelse blir gjort gjeldende.

#### 3.4 Forholdet til automatisk fredete kulturminner

Utenfor middelalderbyen (se "grense for forminneområde" på reguleringskartet) er ikke undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 oppfylt og dispensasjon fra kulturminneloven ikke gitt jf.

Kml. §8, 4. ledd. Undersøkelsesplikten skal oppfylles i forbindelse med anleggsperioden jf. bestemmelsenes § 10 e. Inngrep i funn jf. kml. §3 krever vedtak om dispensasjon og vilkår behandlet etter kml. 8, 1. ledd for automatisk fredete kulturminner og kml. §14 for skipsfunn.

Områdene innenfor middelalderbyen er regulert til spesialområde bevaring og er behandlet i § 13.6, § 14.2 og § 15.7

### § 4. Plankrav, dokumentasjonskrav og retningslinjer

#### 4.1 Plankrav

For alle byggefelt skal vedtatt bebyggelsesplan foreligge før ramme- eller deletillatelse kan gis. Unntatt fra kravet er feltene A12 og A13. Hver bebyggelsesplan skal minimum omfatte et helt byggefelt. Hver enkelt bebyggelsesplan skal omfatte naturlig tiliggende arealer som offentlige torg, plasser og annet folgjengerareal, gatetun og friområder. Vedtatt bebyggelsesplan kreves likeledes for de fem sentrale byrommene Festningsallmenningen, Operaallmenningen, Akerselva, Stasjonsallmenningen og Loallmenningen samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", som i størst mulig grad skal planlegges som helhetlige områder. Bebyggelsesplan for offentlige veier og gater kreves ikke, med unntak av de delene av anlegget som inngår i de fem allmenningene. Oslo kommune kan bestemme at flere byggefelt knyttes sammen i én bebyggelsesplan.

Det skal i bebyggelsesplaner redegjøres for, og settes av nødvendige arealer til anlegg for kommunal infrastruktur som fjernvarme, vann, avløp, overvannshåndtering, evt. pumpestasjoner og øvrig ledningsnett. Redegjørelsen skal knyttes til en overordnet plan for håndtering av kommunal infrastruktur innenfor planområdet.

Krav til bebyggelsesplan for Universitetets kulturhistoriske museum er omtalt i § 14.1.

#### 4.2 Dokumentasjonskrav

Bebyggelsesplaner skal dokumentere eller inneholde:

- Hvordan aktuelle retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram (jfr. Også § 9.1), designhåndbok og kulturoppfølgingsprogram er ivarett i bebyggelsesplanen.
- Plankart, snitt, digitale 3D-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale.
- Materiale som viser og redegjør for de av følgende punkter som er relevante:
  - Bygningers og anleggs lokalisering, utstrekning og utforming og overgang til tilgrensende bebyggelse
  - Kjøre- og gangatkomster
  - Kotehøyder og høydeforhold for de enkelte bygningsvolumer og anlegg
  - Fjernvirkning og landskapstilpassing samt sikforhold, solforhold og skyggevirksomheter i nærområdet
  - Kotehøyder for dekker som slutter mot terreng, adkomster og inngangspartier i forhold til utearealets kotehøyder
  - Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse, vann eller andre arealer
  - Kotehøyder, utforming, møblering, overflater, beplantning/vekstvilkår for offentlig tilgjengelige arealer, annet ubebygget areal samt kjøreareal og gater, gangareal, sykkelparkering og annen parkering
  - Fyllinger, utgravninger, forstøtningsmurer og terrengtilslutninger
  - Arealandel og plassering av ulike formål i felt som er regulert til kombinerte formål, samt plassering av underformål eller soner for ulik bruk/disponering
  - Tilrettelegging for mennesker med orienterings- og bevegelseshemming
  - Støy, luftkvalitet, annen forurensning og lokalklimatiske forhold
  - Plan for håndtering av rene og forurensede masser med forundersøkelser.
- For sjøvendte byggefelt skal det gjennomføres en sikkerhetsanalyse for skipspøst og redegjøres for avbøtende tiltak. I den grad disse tiltakene gjøres lokalt skal disse inngå i bebyggelsesplanen.

#### 4.3 Utforming

De fem sentrale byrommene (se § 4.1) samt Bispegata, "Bispekilen" og "Kongsbakken", havnepromenaden og Nyland allé skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykning – i henhold til retningslinjer gitt i designhåndboken.

Bebyggelsen som grenser mot de nevnte byrommene skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til plassen og skal utformes slik at de bidrar til en klar, romlig avgrensning av byrommene.

Alle bygninger, by- og gaterom og anlegg skal utformes etter prinsippet om universell utforming, slik at de i så stor utstrekning som mulig kan brukes av alle mennesker på en likestilt måte.

#### 4.4 Designhåndboken

Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 1) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende.

#### 4.5 Overordnet miljøoppfølgingsprogram

Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 2) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende. Det vises for øvrig til §9 Miljøhensyn.

#### 4.6 Kulturoppfølgingsprogram

Dokumentet (datert 24.03.2003, vedlegg nr 3) er retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse. Dokumentet er ikke juridisk bindende. Det vises for øvrig til §5.3 Tilrettelegging for aktiviteter mot viktige byrom.

### § 5. Fellesbestemmelser for byggeområder i hele planområdet

#### 5.1 Utforming og byggehøyder

- Bebyggelsen skal ta hensyn til delområdets bebyggelsesstruktur, gi gode overganger til tilgrensende bebyggelse og i størst mulig grad gi utearealer avskjerming fra støy og luftforurensning.
- Bebyggelsen skal holdes innenfor de på plankartet angitte byggegrensener, byggeplaner og høyder.
- Bebyggelsen skal ha maks. byggehøyde og evt. gesimshøyde som angitt på plankartet for hvert felt/del av felt. Krav om tilbaketrukkne toppetasjer er angitt på plankartet med to tall som angir henholdsvis tillatt gesimshøyde og byggehøyde for tilbaketrukket toppetasje. Heishus, tekniske installasjoner og andre særskilte innretninger skal søkes utformet som en integrert del av byggets takflate.
- Tilbaketrukkne toppetasjer trekkes min. 3 meter tilbake fra fasadeliv, og takterrasser skal utformes med transparente brystninger.
- Utkraging av fasadelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) ut over formålsgrenser mot offentlig gangareal kan tillates fra og med 3. etasje og høyere. Langs allmenningene skal det dokumenteres at utkraging av fasadelementer ikke hindrer fjordutsikt for bakenforliggende bebyggelse.
- Bebyggelsen skal grupperes og utformes slik at man oppnår variasjon i lange fasadefløper.

#### 5.2 Bruksareal under terreng

Bruksareal under terreng regnes ikke med i beregninger av tillatt bruksareal (T-BRA) der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. For Universitetets kulturhistoriske museum i C-området kan dette fravikes i bebyggelsesplan.

#### 5.3 Tilrettelegging for aktiviteter mot viktige byrom

Mot "Nyland Allé", "Operaallmenningen", "Stasjonsallmenningen", Akerselvas østside, "Loalmenningen" og Havnepromenaden innerst i Bispevika (B28, B29, B30) skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrelaterte funksjoner, og etasjehøyden være minimum 4,0 meter.

#### 5.4 Forretningsarealer

Forretningsarealer tillates bare anlagt i første og annen etasje, regnet fra tilsluttende fotgjengerareal.

#### 5.5 Byggefelt der boliger inngår

I byggefelt der boliger inngår som formål, tillates også etablert tilhørende anlegg som barnehager, annen sosial tjenesteyting samt fellesfunksjoner for boliger.

#### 5.6 Bolikvalitet

Bebyggelsen skal plasseres og utformes slik at man i størst mulig grad oppnår at boliger og uteoppholdsarealer skjermes fra støy og luftforurensning og slik at flest mulig boenheter får utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal.

Leilighetene skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter.

For gjennomgående leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige 12 meter, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde, med mindre særskilte tiltak gjennomføres for å sikre gode lysforhold. I byggefeltene A, B10-13, B7 og B8 a og b kan kravene til leilighetsdybde fravikes med opptil 25%, dersom rimelige lysforhold sikres.

Leilighetssammensetningen skal være variert og bestå av leiligheter fra 2 rom til 4 rom eller større i det enkelte prosjekt. Følgende fordeling av leilighetsstørrelser gjelder for de ulike felt: Feltene A, B10-13, B7 og B8: maks. 70 % 2-roms, min. 20 % 3-roms, min. 10 % 4-roms. Feltene B for øvrig, C og D: maks. 30 % 2-roms, min. 40 % 3-roms, min. 30 % 4-roms.

Eitromsleiligheter tillates ikke. Unntak kan gjøres for kategori boliger som ungdomsboliger, studentboliger og boliger der fellesløsninger inngår i tillegg til de individuelle boenheterne. Balkonger, terrasser eller forhager som privat uteareal skal finnes for alle boenheter. Privat uteareal kan erstattes av tilsvarende tilrettelagt felles uteareal, som f.eks takterrasser.

Det skal være solinnfall på den enkelte boligs private uteareal. Uteoppholdsareal skal som minimum utgjøre følgende andel av boligens bruksareal: Felt A og B10-13: 10 %, felt B for øvrig og felt C og D: 20 %. Uteoppholdsareal skal i hovedsak omfatte felles uteareal på terreng/gårdsromnivå, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på terreng og balkonger/terrasser. Det skal være sol på en andel av uteoppholdsarealet som er tilstrekkelig og egnet for både lek og opphold. Uteoppholdsareal skal skjermes fra støy og luftforurensning.

#### 5.7 Parkering

- Parkering skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanlegg etter følgende norm, der de angitte tall er å forstå som maksimalt antall plasser:
  - Boliger i felt med betegnelse A, B og C skal ha maksimum 0,6 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
  - Boliger med felt med betegnelse D skal maksimum ha 0,8 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
  - Forretninger/detaljhandel skal maksimum ha 2 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Kontorer skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Restauranter skal ha maksimum 3 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Undervisning, barneskole/barnehage skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 årsverk.
  - Kino/teater skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Hotell skal ha maksimum 1 plasser pr 10 rom.
  - Akvariet som er lokalisert i felt B5 skal ha maksimum 20 besøksplasser.
  - UKM og Middeldalderparkens aktiviteter skal ha 100 plasser.
  - Badeland skal ha maksimum 20 plasser i tillegg til normen på 1,6 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
- I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det settes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende norm:
  - Boliger skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.
  - Forretninger/Detaljhandel skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1 000m<sup>2</sup>
  - Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m<sup>2</sup>.
  - Restauranter skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Undervisning, barneskole skal ha minimum 20 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
  - Kino, teater skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
  - Hotell skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 rom.
  - Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.
- Parkeringsanleggene tillates anlagt under tilgrensende trafikkearealer. Dette forutsetter at volumer under vei kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for framføring av kommunal infrastruktur.
- Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige gater, plasser og friområder.
- Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan godkjennes dersom det kan godtgjøres at maksimalantallet for parkeringsplasser i henhold til normen ikke overskrides innenfor en gruppe felt. Dette skal i så fall sikres gjennom bebyggelsesplan eller tilgjengelige erklæringer.

S-4099

S-4099

### 5.8 Utomhusplan for byggeområder

Sammen med søknad om rammetillatelse innen byggeområdene skal det sendes inn plan for den ubebygde delen av det enkelte felt. Utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan for brukstillatelse gis.

### § 6. Fellesbestemmelser for offentlige trafikkområder i hele planområdet

#### 6.1 Søknadspiktige tiltak

Alle tiltak i offentlige trafikkområder er søknadspiktige etter pbl §93 for konstruksjoner og elementer som ikke fremgår av vedlagt detaljplan (kortversjon datert 10.02.2003).

#### 6.2 Trikkelinjer mot Grønli

Det tillates anlagt trikkelinje langs én av følgende to traseer:

- 1 felt regulert til offentlig trafikkområde jernbane fra Oslogate ved Geitabru ned til sporområdet på Loenga og videre sørover til plangrensen mot Kongshavn.
- b) Lohavngata fra Nyland allé til Grønligata og videre sørover til plangrensen mot Kongshavn.

#### 6.3 Sporområdet på Oslo S

Formålet offentlig trafikkområde jernbane opprettholdes under de nye bruonstruksjonene og de tidsbegrensede riggområdene i tilknytning til disse som er regulert på tvers av sporområdet.

### § 7. Fellesbestemmelser for spesialområder i hele planområdet

#### 7.1 Bevaring

Bygninger, anlegg og andre elementer som inngår i dette formålet tillates ikke revet eller fjernet. Bevaringsformålet skal ikke være til hinder for gjennomføring av de tiltakene som er foreslått i planen innenfor rammen av bestemmelsenes § 3.4. Disse tiltakene skal heller ikke være omfattet av bevaringsformålet når tiltaket står ferdig.

Bygninger og anlegg som er regulert til spesialområde bevaring tillates ikke revet eller fjernet med mindre bortfall av verneverdien kan dokumenteres. Alle fasader skal bevares i nåværende eller dokumentert form. Ved utbedring skal mest mulig av eldre fasadeelementer bevares i sin opprinnelige sammenheng. Alt arbeid utover ordinært vedlikehold skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. For anlegg eldre enn 1537, stående bygninger eldre enn 1650 og vedtaksredete bygninger gjelder kulturminnelovens bestemmelser. For øvrig skal alle søknads- og meldepliktige tiltak innenfor bevaringsområdene forelegges kulturminneforvaltningen ved Byantikvaren for uttalelse innenfor de temaene som er relevante i forhold til bevaringsformålet.

Under bestemmelsene for de fire delområdene er det nærmere angitt hva som omfattes av bevaringsformålet og hva som er unntatt.

### § 8. Restriksjoner

#### 8.1 Byggerestriksjonssone tilknyttet tunnelanlegget for E18

Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunnelen eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen region øst skal godkjenne fundamenteringsmetode. Omregulering av arealene, bebyggelsesplaner og eventuelle byggesøknader innenfor restriksjonsområdet skal forelegges Statens vegvesen region øst før godkjenning.

#### 8.2 Restriksjonssone under taubane

Innenfor denne sonen kan det ikke oppføres bygg eller gjøres andre tiltak som griper inn i traseen for kabel og gondol eller sikkerhetssonen rundt denne.

### § 9. Miljøhensyn

#### 9.1 Miljøhensyn og dokumentasjonskrav

For alle tiltak i planområdet skal det for alle relevante miljøforhold tilstrebes god miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

I tilknytning til forslag om bebyggelsesplan og søknad om rammetillatelse skal det utarbeides og fremlegges følgende materiale. Dokumentasjonen skal presenteres samlet og være samordnet med dokumentasjonen av hvordan retningslinjer i overordnet miljøoppfølgingsprogram er ivarett (jfr. § 4.2 a):

- Dokumentasjon for alle relevante miljøforhold for planområdet, for alle miljøvirkninger av tiltaket som bebyggelsesplanen eller rammesøknaden legger til rette for, samt hvilke myndighetskrav som gjelder.
- Redegjørelse for hvilke tiltak som iverksettes for å ivareta kravene og hvordan disse sikres eller gjennomføres.

#### 9.2 Støy og vibrasjoner

Støy fra vei, sporvei og jernbane må ikke overskride grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter dette. Der støynivået utenfor fasaden har en døgnekvivalent på mer enn 55 dB(A), må leiligheten være gjennomgående og flertallet av oppholdsrom i hver leilighet må vende mot stille side. Barnehager og skoler må ha tilgang til utearealer der støynivået ikke overskrider 50 dB(A). Boliger må ha tilgang til uteoppholdsarealer der støynivået ikke overskrider 55 dB(A).

Når boliger er utsatt fra støy fra bevertingssted eller trimsenter i samme bygning skal støyforholdene for berørte boliger tilfredsstillende kravene for støy fra faste tekniske installasjoner, klasse B gitt i NS 8175, tabell 4 og 6.

Når boliger er utsatt for støy fra næringsvirksomhet/forretninger, herunder støy fra varelevering, skal støyforholdene for berørte boliger, uansett plassering, tilfredsstillende kravene for støy fra faste installasjoner, klasse C gitt i NS 8175, tabell 4 og 6.

Støy fra faste tekniske installasjoner tilknyttet veianlegget skal for berørte boliger tilfredsstillende kravene for støy fra faste tekniske installasjoner, klasse C, gitt i NS 8175, tabell 4 og 6.

Vibrasjoner/rystelser fra sporbundet trafikk og andre tunge kjøretøy skal i boliger ikke overstige grenser gitt i NS 8186, klasse C,  $W_v=0,3$  mm/s.

#### 9.3 Vannkvalitet

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

#### 9.4 Forurensning av grunn og sediment

Det tillates ikke tiltak som medfører forurensning av grunn eller som medfører at grunnforurensning gir spredning eller eksponering av miljøgifter i jord, grunnvann, overvann, vassdrag eller fjord.

#### 9.5 Avfall og massehåndtering

Det skal utarbeides avfallsplan med miljøsaneringsplan for alle rive- grave- og byggetiltak. Rene masser gjenbrukes i størst mulig grad innen planområdet. Det skal utarbeides en felles overordnet massehåndteringsplan for gjenbruk av masser innen planområdet, herunder forurensete masser og rensing av disse etter godkjenning fra SFT. Det skal i anleggsfasen og i ny bebyggelse legges til rette for avfallsreduksjon, gjenbruk og gjenvinning og håndterings- og disponeringsløsninger som medfører minst mulig skade og ulempe.

#### 9.6 Lokalklima

Bebyggelse, anlegg og tiltak skal søkes samordnet og tilpasset naturbetingelsene slik at det kan tas nødvendige og tilfredsstillende hensyn til lokalklima, herunder luftmiljø og utlufting, vindhastighet, kastevind og andre lokalklimatiske forhold. For alle tiltak skal virkninger på og innvirkning fra lokalklima utredet og dokumenteres.

#### 9.7 Inneklima

Inneklima skal tilfredssettes i henhold til Folkehelsas rapport *Anbefalte faglige normer for inneklima* (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter gjeldende rapport.

#### 9.8 Energi

Alle bygninger skal ha vannbåren varme, som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming basert på alternative energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brenslers som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke.

### § 10. Anleggsperioden

- Drensvann og spillvann fra anlegget som føres til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget) skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.
- Atkomster til utbyggingsområder som er etablert eller under etablering i henhold til denne plan skal opprettholdes ved de ulike utbyggingsfasene. I tillegg skal det under anleggstiden tilrettelegges en midlertidig, sammenhengende fotgjengerpassasje langs fjorden fra "Festningsallmenningen" til Grenlia, dog med de fortløpende omlegginger som er nødvendig for å sikre fotgjengere mot anleggsvirksomheten
- Ved anleggsvirksomheten skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklist. Det skal likeledes sikres god framkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget.
- Ved inngrep i jernbaneområder skal det foreligge byggeplan og faseplaner som er godkjent av Jernbaneverket.
- Før anleggstart skal det foreligge en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretagelse av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturmyndighet.
- Før anlegget startes skal det foreligge en beredskapsplan for hvordan forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet skal håndteres.
- Tilfredstillende strømningsforhold skal opprettholdes i Akerselva under de ulike anleggsarbeidene. Anleggene skal gjennomføres slik at sjørøret og laks kan passere.
- Ved fare for overskridelse av anleggsskøy skal det på forhånd søkes dispensasjon fra gjeldende støyforskrifter.
- Lydnivået innendørs for strukturoverført støy fra sprengning skal ikke overskride 50dBA (maksimalnivå) i oppholdsrom i boliger nattetid (22-07). Grensen gjelder når det er få hendelser pr. natt. For pigging på nattetid skal grensen være 45dBA (maksimalnivå) innendørs på soverom.

#### § 11. Røkkeløpbestemmelser

##### 11.1 Sosial infrastruktur, offentlige tjenester

- Grunnskole skal være etablert i felt D2 senest når kapasitetsgrensen for de tilgrensende skolene er nådd i henhold til Oslo kommunes gjeldende inntakssystem.
- Børnehager må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenheter pr. 600-800 boliger

##### 11.2 Forurenset sjøbunn

Opprensning og/eller forsegling av forurensete sedimenter i fjorden skal være gjennomført etter en samlet plan innenfor reguleringsgrensen i maksimalt tre etapper:

- For områdene i Bjørvika innenfor E18-tunnelens gravesone senest samtidig med at midlertidig brukstillatelse gis for det først oppførte av byggefeltene av A8 og A9
- For områdene i Bispevika innenfor E18-tunnelens gravesone, før midlertidig brukstillatelse gis for det første av byggefeltene B (Bispevika) som grenser til fjorden.
- For øvrige områder innenfor planområdet, før midlertidig brukstillatelse gis for det første av byggefeltene D (Lohavn)

Tiltakene skal på forhånd være godkjent av SFT.

##### 11.3 Kollektivtrafikk, gater, gangveier og sykkelfelt

- Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av gaten/veien/feltet som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.
- Fortauet, sykkelfeltet og de to nordre kjørefelt av "Nyland allé" foran feltene B10 – B13 skal være etablert langs det aktuelle byggefeltet før midlertidig brukstillatelse gis for dette.
- Kollektivfelt for buss og trikk/bybane i "Nyland allé", samt Bispegata som kollektiv/atomstvei skal være anlagt for det siste felt av Nyland allé tas i bruk til biltrafikk.
- Østre stasjonsinngang som gangvei over sporene skal være etablert før midlertidig brukstillatelse gis for det sist påbegynte av feltene B10 og B11. Østre stasjonsinngang og bro for Østre tangent skal bygges samtidig, slik at avbrudd i sporbruken på Oslo S kan koordineres for de to anleggene.
- "Østre tangent" og Østre stasjonsinngang skal senest være etablert før Nylandsbroens rampe ned til "Nyland allé" bygges.

- Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken skal være etablert før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av de to tiliggende byggefeltene på vestsiden av "Sørenggata", D5 og B8b.
- Offentlige veier, inkludert fortau og regulerte sykkelfelt skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for det byggefeltet som gir veien tosidig bebyggelse. For veiavsnitt der kun ensidig bebyggelse er forutsatt, eller motstående bebyggelse utgjøres av Operaen, UKM eller offentlig skole, skal veien være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis for de tiliggende byggefeltene.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for hvert av byggefeltene B10 – B13 skal Sporgata opparbeides langs det aktuelle byggefelt.
- "Operagatas" bru over Akerselva skal etableres senest samtidig med den sist anlagte av de tiliggende seksjoner av "Operagata".

##### 11.4 Offentlige parker, plasser og strandpromenade

- Der det i de nedenstående punkter er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også en naturlig andel av parken/plassen/promenaden som passerer naturlige mellomrom mellom det aktuelle byggefeltet og tilstøtende byggefelt.
- Før midlertidig brukstillatelse gis for byggefeltene langs kai fronter, strandpromenader og andre offentlig tilgjengelige soner mot sjøen og elvebredder må slike tilstøtende elementer være ferdigstilt. Sammenhengende gangforbindelse langs fjorden i hele reguleringsplanens utstrekning skal dog etableres så tidlig som mulig, senest straks E18-anleggets riggearealer og provisoriske omleggingstiltak har opphørt.
- Nytt løp for Akerselva mellom "Nyland Allé" og "Sporgata" (E4), inkludert tiliggende sidearealer skal senest være ferdig opparbeidet samtidig med at Nylandsbruas nye rampe tas i bruk til biltrafikk.
- Havnepromenadens bru over Akerselva etableres senest samtidig med opparbeidelsen av Akerselvas østre bredde.
- Nytt løp for Akerselva mellom Nyland allé og Operagata samt retningsendring langs operaens østvegg (E5) skal etableres før brukstillatelse gis for det først ferdigstilte av byggefeltene A9 og B1.
- Følgende sentrale byrom og plasser skal være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan for den respektive allmenning/plass før midlertidig brukstillatelse gis for det første byggefeltet som gir allmenningene/plasene tosidig bebyggelse:
  - "Operaallmenningen" sør for Nyland allé med vannkile langs operaens nordside, utgravd, gammel Tollbukai med utvidelse av fjorden inn mot "Nyland allé", felt A25 og restareal mellom Nyland allé og E2 samt bru for "Operagata" over fjordutvidelsen.
  - Uterommene langs Akerselva fra Nyland allé til utløpet i fjorden
  - "Stasjonsallmenningen" med vannspeil
  - "Bispekilen" med kanalen E17 og Lohavgatas bro over denne,
  - "Loallmenningen" med kanalmarkering av Alnas opprinnelige utløp E18 og gatelep med bro for Lohavgata.
  - "Kongsbakken"
- Området mellom "Bispegata" og byggegrensen nord for denne i feltene C6 og C7 skal opparbeides før midlertidig brukstillatelse gis for disse byggefeltene. Dersom disse byrommene ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene ovenfor den aktuelle etappen.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på feltene A1, A2 og A3 skal Festningsallmenningen være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A5 skal de tiliggende deler av strandpromenaden være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på feltene A6 og A7 skal Christian Frederiks plass være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- Gangarealet A31 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis til det siste av byggefeltene A8 og A9.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A10 skal de tiliggende utomhusområder og parkanlegg (A21) være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt A11 skal de tiliggende utomhusområder, bro- og veitilknytning og havneanlegg i kanalen på nordsiden være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 30 000 m<sup>2</sup> bebyggelse innenfor byggefelt D1b, skal parken D22 være opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan.

##### 11.5 Andre tiltak

S-4099

S-4099

- a) For byggefeltene med fasade mot de sentrale byrommene (jf. § 4.1) samt Bispegata og Strandpromenaden skal utbyggingen av enkeltfeltene skje i en rekkefølge der bebyggelsen mot disse plassrommene etableres først
- b) Kanal (E10) gjennom Sørengstikkeren skal etableres før midlertidig brukstillatelse gis for det siste av byggefeltene som gir kanalen en tidlig bebyggelse.
- c) Kunstnerisk utsmykning skal etableres i de sentrale byrommene (jf. § 4.1) Nyland allé/Bispegata og havnepromenaden før midlertidig brukstillatelse gis for de respektive, tilgrensende byggefeltene.

## § 12. Spesielle bestemmelser for delområde Bjørvika (Feltbetegnelser A)

### 12.1 Byggeområder

- a) Maksimal tillatt utnyttelse er:

A1, A2 og A3 samlet: 3 300 m<sup>2</sup> TBRA

A4: 6 800 m<sup>2</sup> T-BRA

A5a: 5 800 m<sup>2</sup> T-BRA

A5b: 4 700 m<sup>2</sup> T-BRA

A6: 600 m<sup>2</sup> T-BRA

A7: 1 000 m<sup>2</sup> T-BRA

A8: 24 700 m<sup>2</sup> T-BRA

A9: 42 400 m<sup>2</sup> T-BRA

A10: 2 000 m<sup>2</sup> T-BRA

A11: 3 700 m<sup>2</sup> T-BRA

A12: eksisterende BRA

A13: eksisterende BRA

A14: 2 700 m<sup>2</sup> T-BRA

- b) Innenfor feltene A1, A2, A3, A4, A5, A8, A9, A14 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
- c) Innenfor feltene A1, A2 og A3 skal BYA utgjøre maksimum 60% av byggefeltenes samlede areal.
- d) I felt mot "Nyland Allé" skal bebyggelsen anlegges med fasaden langs formåls grensen.
- e) I felt A2 skal det innpasses atkomst ned til underliggende tekniske rom for drift av E18-anlegget. Løsningen skal utarbeides i samarbeid med, og godkjennes av Statens vegvesen.

### 12.2 Offentlig trafikkområder, kai for passasjerbåter

Innenfor felt A24 kan det anlegges mindre bygninger, overdekninger og andre innretninger for havnevirksomhet for rutebåter. Disse anleggene skal ikke hindre passasje for de som går langs havnepromenaden.

### 12.3 Offentlige trafikkområder – Sporgata og hensyn til Oslo S

Den vestre delen av "Sporgata" som er regulert til kollektivgate tillates også nytt til økonomitrafikk til Oslo S. Det tillates innretninger slik at områdene sør for "Sporgata" fysisk kan avstenges fra plattformen til spor 19 på Oslo S i henhold til Jernbaneverkets drifts-, vedlikeholds- og sikkerhetsbehov

### 12.4 Offentlige trafikkområder – anleggelse av fortøyningsinnretninger for større båter

Innenfor felt A23 tillates anlagt fortøyningsinnretninger for større båter. Parken A21 skal møte Bjørvika i form av en strand som tilrettelegges for badeaktiviteter.

### 12.5 Spesialområder bevaring (diverse underformål)

- a) For felt A28 gjelder bevaringsformålet Paléhaven som kulturminne. Det skal utarbeides en skjutselsplan som skal godkjennes av Byantikvaren.
- b) For felt A12 gjelder bevaringsformålet Havnelagerbygningen.

### 12.6 Regulering i tidsrekkefølge

Felt A37 og A38 er regulert i tidsrekkefølge slik:

Tidsrekkefølge 1: Riggområde for veianlegg

Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde, diverse underformål

Tidsrekkefølge 2 kan gjennomføres når anlegget av Nylandsbruas nedramping mot Bjørvika er fullført.

Felt A39 er regulert i tidsrekkefølge slik:

Tidsrekkefølge 1: Offentlig trafikkområde, annet veiareal

Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde, fortau

Tidsrekkefølge 2 kan gjennomføres tidligst 10 år etter stadfestet plan. Fram til dette tidspunktet kan feltet

benyttes til parkering i forbindelse med Havnelageret.

### 12.7 Friområde – anleggelse av kjøreatkomst

Under A40 kan det anlegges kjøreatkomst til byggefelt A5b

## § 13. Spesielle bestemmelser for delområde Bispevika (Feltbetegnelser B)

### 13.1 Byggeområder

- a) Maksimal tillatt utnyttelse er:

B1: 18 800 m<sup>2</sup> T-BRA

B2: 18 500 m<sup>2</sup> T-BRA

B3: 18 800 m<sup>2</sup> T-BRA

B4: 19 700 m<sup>2</sup> T-BRA

B5: 8 000 m<sup>2</sup> T-BRA

B6a: 24 400 m<sup>2</sup> T-BRA

B6b: 10 500 m<sup>2</sup> T-BRA

B7: 23 000 m<sup>2</sup> T-BRA

B8a: 24 000 m<sup>2</sup> T-BRA

B8b: 23 000 m<sup>2</sup> T-BRA

B9: 15 100 m<sup>2</sup> T-BRA

- b) Mot Nyland Allé og Sørenggata skal det ikke etableres boliger i de to nederste etasjer. Ingen ensidig belyste boliger tillates mot disse gatene.
- c) Mot Nyland Allé skal bebyggelsen anlegges med fasaden langs formåls grensen.
- d) Innenfor felt B1, B2, B3, B4 og B7 skal minst 70 prosent av T-BRA være boliger.
- e) Innenfor felt B6a, B6b, B8a og B8b og B9 skal minst 80 prosent av T-BRA være boliger.
- f) Innenfor feltene B1, B2, B4, B10, B11 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 50% av 1. etasjes bruksareal.
- g) Innenfor feltene B3, B6a, B6b, B7, B12, B13 skal forretningsarealer maks. tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
- h) Innenfor feltene B8a, B8b, B9 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 10% av 1. etasjes bruksareal.
- i) I feltene B8a og B8b skal det skapes variasjon i byggevolumenes høyde slik de fremstår sett fra Middellagerparken. Byggefeltene utearealer skal sikres mot luftforurensning og støy fra Sørenggata, og det skal utarbeides utredninger som dokumenterer effekt av ulike bygningshøyder.
- j) Dagens kailinje i Bispevika skal gjøres leselig i byggefeltene B6a og B6b og i den grad det er mulig i tilstøtende gateløp og byrom.

### 13.2 Særskilte bestemmelser for byggeområdene B10 – B13

- a) I tillegg til dokumentasjonskravene opplistet i §4.2 skal det for feltene B10 og B11 være gjennomført lokalklimastudie med 3D-simulering av vind rundt høyhus over kote +51 meter.
- b) Innenfor en 18 meter bred sone mot Nyland allé samt vestfasaden på B10/østfasaden på B13 skal gjennomsnittlig byggehøyde med gesims ikke overstige kote +44 meter, regnet innenfor hvert enkelt kvartal.
- c) Over kote +51 meter tillates i byggefeltet B10 et punkthus opp til kote +67 meter. Over samme kote tillates i byggefeltet B11 et punkthus opp til kote +67 meter. Punkthusenes areal pr. etasje skal ikke overstige 600 m<sup>2</sup> BRA. For å unngå at punkthusene fremstår som skiver skal forholdet mellom sidekantene i tårnens fotavtrykk ikke overstige 4:3, målt som henholdsvis lengste og korteste sidekant i fotavtrykket.
- d) Gesimsen og volumoppbyggingen på nordsiden av byggefeltene skal til siden for evt. punkthus anordnes slik at slagskyggen innover sporområdet tilsvarer en gesims på gjennomsnittlig kote +44 meter.
- e) Mot Nyland allé skal bebyggelsen anlegges med fasaden langs formåls grensen, dog skal oppholdskvaliteten mot Nyland allé forsterkes med innslag av arkader i minst 2 etasjers høyde og/eller plassdannelse ved byggefeltenes hjørner.
- f) Mot tverrgatene i nord-syd-retning skal fasadelivet oppføres i formåls grensen.
- g) I nordre del av feltene (mot offentlig vei i nord) skal den øvre del av bebyggelsen utformes som punkthus med varierte byggehøyder med maksimumshøyder som vist på plankartet.
- h) For hvert kvartal tillates inntil to atkomster til parkeringsanlegg fra offentlig gate i nord (Sporgata).
- i) Det skal anlegges åpne gangpassasjer gjennom kvartalene i retninger som vist med piler på plankartet.
- j) Innenfor byggeområdene skal minst 20 prosent av T-BRA være boliger, under forutsetning av at miljøhensyn angitt i §9 kan tilfredstilles. Boligene søkes samlet i felt B11 og B12 slik at hvert felt minst

- har 40 prosent av T-BRA som boliger. Eventuelt boligarealer innenfor felt B10 skal ikke ligge innenfor en teoretisk sylinder med radius 30 meter der akse er senterlinjen i spor 19.
- k) Maksimal tillatt utnyttelse er:  
 Felt B10: 51 000 m<sup>2</sup> T BRA med tillegg for overbygget glassgård 36 000m<sup>2</sup> T-BRA  
 Felt B11: 51 000 m<sup>2</sup> T BRA med tillegg for overbygget glassgård 21 000m<sup>2</sup> T-BRA  
 Felt B12: 50 000 m<sup>2</sup> T BRA med tillegg for overbygget glassgård 23 000m<sup>2</sup> T-BRA  
 Felt B13: 44 000 m<sup>2</sup> T BRA med tillegg for overbygget glassgård 20 000m<sup>2</sup> T-BRA

### 13.3 Byggeområdene B5, B14, B15 og B27

- Byggeområde B5 kan benyttes til kulturformål dersom dette ikke kan benyttes til akvarium.
- I felt B14 kan det oppføres anlegg for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet, alternativt anlegg for formidling av kultur knyttet til evt. kulturvirksomhet i felt B5.
- Innenfor felt B15 kan det anlegges flytende innretninger samt tilhørende gangbruer for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet, alternativt anlegg i sjø for formidling av kultur knyttet til evt. kulturvirksomhet i felt B5.
- Innenfor felt B27 kan det oppføres anlegg for formidling av marine livsformer og aktiviteter i tilknytning til akvariet under bakken. Over bakken skal feltet denne avslutningen av det offentlige gangarealet langs Akerselva. evt. med kunstneriske installasjoner

### 13.4 Offentlige trafikkområder – Østre tangent

Det skal etableres gangatkomst fra Østre tangent ned til Sporgata. Fri høyde mellom overkant jernbaneskinner og underkant Østre tangent skal være godkjent av Jernbaneverket.

### 13.5 Offentlige trafikkområder - Stasjonsinngang øst

Innenfor området skal det anlegges stasjonsinngang med minimum bredde 6 m. Overgangen over sporene skal være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet. Innretninger for billettsalg og trafikkinformasjon og tilhørende virksomhet tillates.

Fri høyde mellom overkant jernbaneskinner og underkant gangbru skal være godkjent av Jernbaneverket. Det tillates innretninger slik at adkomstene mellom gangbruen og ramper fra plattformene på Oslo S fysisk kan avstenges iht Jernbaneverkets drifts-, vedlikeholds- og sikkerhetsbehov.

Det skal være atkomst for gående fra Stasjonsinngangens endepunkt på Bjørvikasiden til Sporgata

Dersom Stasjonsinngang øst bygges før opparbeidelse av Stasjonsallmenningen og atkomststorg på nordsiden mot Schweigaardsgate, skal tilfredsstillende provisorisk atkomst etableres mot henholdsvis Nyland allé og Schweigaardsgate.

### 13.6 Offentlige trafikkområder – Bispekilen

En gang-/sykkelforbindelse skal sammen med deler av Bispekilen (E17) føres under Sørenggata og knyttes til Bispegata.

### 13.7 Spesialområder bevaring (diverse underformål)

Bevaringsformålet innenfor forminnområdet gjelder automatisk fredete kulturminner knyttet til middelalderbyen Oslo, som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsspilket etter kulturminnelovens § 9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. § 8, 4. ledd gitt. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.

I all reguleringsgrunn utenfor forminnområdet er ikke kml § 9 oppfylt. Dette gjelder særlig automatisk fredete kulturminner knyttet til skipsfunn, jf kml. § 14 og jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3.4.

### 13.8 Spesialområde for Taubane med endestasjoner (uten feltnummer)

Innenfor området kan det anlegges taubane. I endepunktene kan det oppføres tårnkonstruksjoner for endestasjoner, nødvendig drivverk mv. Gondolbanestasjonen ved Akerselva skal i konstruksjoner og høyder utføres slik at den i minst mulig grad sperrer eller forstyrrer sikten mellom Akershus festning og Middelalderbyen. Anlegget i Ekebergåsen skal gi minst mulig inngrep i friområdet. Minimums frihøyde under kabel skal i området E0 i Bispevika være 18 meter. Se for øvrig § 8.2.

### 13.9 Kombinerte hovedformål

Som en del av feltene B6a, B6b, B9 og B30 skal det anlegges havnepromenade mot Bispevika. Havnepromenaden skal ha minimum 10 meter bredde og en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele havnepromenadens lengde innenfor feltene. Broer over kanaler skal ha minimum bredde 4 meter.

I Byggeområde B6a og B6b skal 10% av feltarealet være vannareal.

I byggefelt B9 skal minimum 5% av feltarealet avsettes til vannareal, som en direkte utvidelse av fjordarealet.

### 13.10 Regulering i tidsrekkefølge

Felt B31 og B32 er regulert i tidsrekkefølge slik:  
 Tidsrekkefølge 1: Riggområde for veianlegg  
 Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde, diverse underformål  
 Tidsrekkefølge 2 kan gjennomføres når anlegget av Østre tangent er fullført.

### § 14. Spesielle bestemmelser for delområde Middelalderparken - Haven (Feltbetegnelser C)

14.1 Utredning og endelig plassering av Universitetets kulturhistoriske museum (UKM) i middelalderparkområdet og Haven  
 Endelig plassering av UKM skal skje gjennom bebyggelsesplanvedtak med forutgående konsekvensutredning etter pbl. § 33. Utredningsområdet skal være minimum feltene C2, C3, C4, C6, C7, C8, C11, C23, C24, C26 og C27. Bebyggelsesplanen skal omfatte de samme feltene. Dersom tidspunktet for frigiving av tidsrekkefølgeområdet C8 til byutvikling fortsatt ikke er fastsatt, kan dette feltet unntas. Likevel skal bebyggbarheten av dette feltet på et senere tidspunkt med etablering av atkomster og annen infrastruktur dokumenteres og sikres.

- Maksimal tillatt utnyttelse er:  
 Felt C6: 48 000 m<sup>2</sup> T-BRA  
 Felt C7: 8 000 m<sup>2</sup> T-BRA  
 Felt C8: 60 000 m<sup>2</sup> T-BRA  
 Bygningsvolumer i felt C11 skal inngå i den tillatte T-BRA-rammen for felt C8.
- Tillatt utnyttelse innenfor feltene C2, C3, C4, C23 og C24 sør for Bispegata skal fastsettes gjennom bebyggelsesplan etter forutgående konsekvensvurdering av Universitetets kulturhistoriske museum. Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan skal det likeledes avklares hvilke av arealene innenfor feltene C6, C7, C8 og C11 som skal nyttes til Universitetets kulturhistoriske museum. De deler av disse feltene som ikke nyttes til nevnte museumsformål, kan disponeres som andre byggeområder i henhold til den kombinerte formålsangivelsen.
- Innenfor felt C2 tillates i tillegg 550 m<sup>2</sup> som utvidelse av Lokomotivverkstedet C1 eller som paviljong i umiddelbar tilknytning til dette. Byggehøyde for nybygg holdes innefor eksisterende bebyggelseshøyde, og istandsetting og utvidelse av eksisterende bygning skal ta hensyn til byggets bevaringsverdi.
- For feltene C6, C7, C8 og C11 gjelder at dersom det ikke innen 10 år etter planvedtak/stadfesting foreligger avtale mellom grunneier og utbygger som sikrer en utvikling av Universitetets kulturhistoriske museum på hele eller deler av disse feltene, faller dette formålet bort og området kan utvikles i henhold til de øvrige formålene planen hjemler for disse feltene.  
 I disse byggefeltene skal boliger ikke oppføres nærmeste jernbanespor midt enn 30 meter, dersom ikke sporene er bygget inn.
- Innenfor feltene C6, C7 og C8 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
- I felt C6 og C7 skal bebyggelsens fasadeliv mot Bispegata i hovedsak følge angitt byggeelinje. Byggeelinjen skal ivareta videreføring av nordre fasadeliv til Nyland allé og eksponering av Ladegården mot vest. Byggeområdenes ubebygde deler mot Bispegata skal opparbeides parkmessig. Annen bebyggelse enn UKM skal ha publikumsrettede funksjoner på gateplan mot Bispegata.
- Byggehøyder for feltene C6, C8 og C11 skal avklares gjennom bebyggelsesplanarbeidet. Bebyggelsens høyder skal trappes ned mot Ladegårdsanlegget med Barokkhagen for å ivareta lysforhold og hensynet til anleggets dimensjoner.
- Hovinbakkens løp, eller et bilde av denne, skal ledes fra et punkt nær feltet C8's nordøstre hjørne ut i Middelaldervannsløpet (C22) nordre del.
- Atkomst til feltene C7, C8 og C11 skal sikres gjennom felt C6.
- Eventuell bebyggelse for UKM på feltene C2, C3, C4, C23 og C24 sør for Bispegata skal oppføres slik at Middelalderparken med attraksjoner fortsatt gis en god eksponering mot Bispegata og at

S-4099

- Middelalderparken som by- og landskapsrom gis en nordlig avgrensning i pålagt byggegrense nord for Bispegata. Innenfor felt C2 skal vannspeilet gis en nordlig avslutning. Hovedadkomst for gående til Middelalderparken fra Bispegata skal sikres langs vannspeilet.
- k) Rekonstruksjon av Middelalderterrenget kan etableres helt eller delvis i områdene C2, C4, C23 og C24. Under rekonstruert terreng kan det legges bygningsvolumer for formål i henhold til punktene b og c ovenfor.
- l) Jernbanesporene Klypen og Nordre tomter spor i feltene C4, C7, C11, C23 og C24 skal opprettholdes. Bebyggelse og terrengrekonstruksjon over disse sporene skal etableres på kulvert som skal utføres i henhold til Jernbaneverkets krav.
- m) I Bispegata felt C26 og C27 kan det etableres bygningsmessige sammenbindinger for UKM ved løsninger der bygningsvolumene fordeles på begge sider av Bispegata.
- n) Innenfor C2, C3, C23 og C24 skal gjenværende friareal opparbeides som park med rekreasjonsfunksjoner og anlegg knyttet til formidling av områdets historie. Enkelte rekonstruksjoner av slike anlegg tillates oppført. De historisk rekonstruerbare veifarene Clemensallmenningen og Vestre strete skal ikke bygges igjen, men være lesbare og gangbare.
- o) Bussoppstilling skal løses felles for UKM og Middelalderparken med attraksjoner, over eller under bakken i feltene C2 (bare under bakken), C4, C6 og C7, i tilknytning til Bispegata. Det skal etableres fellesløsninger for bilparkering.
- p) Økonomiatkomster for UKM, middelalderparken og funksjoner i parken skal samordnes i bebyggelsesplan. Økonomiatkomst til Middelalderparken og lokomotivverkstedet skal foregå fra Bispegata, Sporgata langs Klypensporet (C11, C7, C27, C4) eller fra Bispegata i øst som vist med atkomstpilar på plankartet. Dagens atkomst fra Bispegata skal utvikles når annen permanent økonomiatkomst er opparbeidet med samme kapasitet og tilgjengelighet.
- q) En gang-/sykkelforbindelse skal sammen med deler av Bispekilen (E17) føres under Sørrenggata og knyttes til Bispegata.
- r) Økonomiatkomst for parken og lokomotivverkstedet (C1) skal ivareta nødvendig kjøring til arrangementer i parken og lokomotivverkstedet, tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bevegelseshemmede i henhold til Oslo kommunes parkeringsnorm, samt maksimalt 5 plasser for beredskapsparkering i tilknytning til næringsvirksomhet i – og drift av Middelalderparken og Lokomotivverkstedet.

#### 14.2 Spesialområde bevaring (diverse underformål)

Innenfor feltene C6, C7, C8, C11 og C29 gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingsiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. § 8, 4.ledd gilt. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iversetelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10.

I all reguleringsgrunn utenfor fornminneområdet er ikke kml § 9 oppfylt. Dette gjelder særlig automatisk fredete kulturminner knyttet til skipsfunn, jf kml. § 14 og jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3.4.

Innenfor de øvrige feltene i C-området gjelder bevaringsformålet de automatisk fredete kulturminnene og skipsfunnene i den grad kulturminnemyndigheten ikke innvilger dispensasjon fra kulturminneloven. I disse feltene anses undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 ikke oppfylt, samt dispensasjon etter §8, 4. ledd ikke gilt.

Bevaringsformålet gjelder videre eksisterende bebyggelse i feltene C1, C9 og C10. Bevaringsformålet gjelder ikke bygningen Borgen (Bispegata 12) i felt C2, som skal rives dersom denne ikke kan innpasses i Universitetets kulturhistoriske museer.

#### 14.3 Råderettsbegrensning etter forurensningslovens §7

Bygge- og gravearbeid innenfor feltene C1, C2, C21 eller C22 kan ikke finne sted uten at forurensningsmyndigheten er varslet og eventuelt har gitt tillatelse

#### 14.4 Regulering i tidsrekkefølge

Felt C8 er regulert i tidsrekkefølge slik:

Tidsrekkefølge 1: Offentlig trafikkområde, jernbane

Tidsrekkefølge 2: Kombinert formål for offentlig bygning (museum), forretning, kontor, bolig, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett), garasjeanlegg.

Tidsrekkefølge 2 kan ikke gjennomføres før Jernbaneverket eller annen infrastruktureier kan avvike jernbanedriften på området.

#### § 15. Spesielle bestemmelser for delområde Lohavn (Feltbetegnelser D)

##### 15.1 Sørrengstikkeren feltene D1 og D22

Felt D1 og D22 og E10 skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, kaifront, kanaler, parkareal samt gater og havnepromenade i én bebyggelsesplan.

Dersom det i bebyggelsesplanen kan dokumenteres at man ved helt eller delvis å ta i bruk de delene av D22 som i dag er sjøområde kan oppnå et tilfredsstillende friområde innenfor de areal- og kvalitetsrammer som beskrives i §15.5, kan det kombinerte feltet D1b utvides inn i D22 tilsvarende, dog uten å bryte på planen angitte siktsektorer. Den i §15.2 angitte maks. T-BRA for D1 tillates da økt i samme forhold som arealet for D1 øker. Ved en vurdering av friarealene i vann skal kun de delene av arealet som kan karakteriseres som oppholdsarealer være måleverdige.

Se for øvrig §15.4 og 15.5 nedenfor.

##### 15.2 Byggeområdene D1 – D11

a) Maksimal tillatt utnyttelse er:

Felt D1a og D1b samlet: 93 000 m<sup>2</sup> T-BRA,  
Felt D2: 8 000 m<sup>2</sup> T-BRA,  
Felt D5: 21 000 m<sup>2</sup> T-BRA,  
Felt D6: 46 600 m<sup>2</sup> T-BRA,  
Felt D7: 21 700 m<sup>2</sup> T-BRA,  
Felt D8: 31 400 m<sup>2</sup> T-BRA,  
Felt D9: 49 500 m<sup>2</sup> T-BRA,  
Felt D10: 16 900 m<sup>2</sup> T-BRA,  
Felt D11: 15 100 m<sup>2</sup> T-BRA,  
Felt D12, D13 og D14 samlet: 25 000 m<sup>2</sup> T-BRA

- b) I felt D5 skal minst 20 prosent av T-BRA være boliger. I felt D1a og D1b, D7, D8 og D9 skal minst 90% av T-BRA være boliger.
- c) I feltene D5 og D6 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 50% av 1. etasjes bruksareal.
- d) I felt D7 og i feltene D12, D13 og D14 samlet skal forretningsarealer maksimum tilsvare 20% av 1. etasjes bruksareal.
- e) I feltene D1a og D1b, D8 og D9 skal forretningsarealer maksimum tilsvare 10% av 1. etasjes bruksareal. I felt D1-D9 tillates det etablert butikker og serveringssteder i 1. etasje ut mot offentlige gater, plasser og friarealer.
- f) I felt D10 og D11 skal bebyggelsen med brygger for atkomster og utearealer ikke dekke mer enn 50% av feltarealet, slik at resten forblir åpent vann. I felt D14 skal tilsvarende andel ikke overstige 70%.
- g) I den delen av feltene D8 og D9 der tillatt høyde for bebyggelse er angitt til C+40 skal den delen av bebyggelsen som overstiger kote +28 meter utgjøre opptil 30% av delarealet og utformes som punktthus. I den delen av byggefelt D8 der tillatt høyde for bebyggelsen er angitt til C+31, skal den delen av bebyggelsen som overstiger kote + 28 meter utgjøre opptil 30% av delarealet.
- h) I byggefelt D8 skal bygningsvolumene formes slik at eventuelt kommende bakenforliggende bebyggelse i Gronlia i Ekebergskrånigen får tilstrekkelige siktsektorer over kote +25 meter mot vest – sørvest.
- i) I felt D5 skal krav til sikkerhetsavstand mellom overliggende gondolbane og ny bebyggelse gå foran angitt maksimum byggehøyde i planen dersom det er konflikt mellom frihøyden under gondolbanen og regulert byggehøyde.
- j) I felt D1, D7, D8 og D9 skal bebyggelsen utformes og plasseres slik at det etableres skjermede uteoppholdsarealer med gode solforhold på bakkenivå. Feltene D8 og D9 skal utformes i sammenheng med feltene D10 og D11 på en slik måte at det dannes en naturlig sammenheng mellom bebyggelsen på land og bebyggelsen utenfor kaifronten. Feltene D8 og D9 skal ivareta krav til uteoppholdsarealer på bakkenivå for feltene D10 og D11. I felt D8 og D9 skal det etableres offentlig tilgjengelige nærkeleplasser som skal utgjøre min. 5% av samlet feltareal. I disse feltene skal bebyggelsen gis en underdelt struktur som sikrer et sammenhengende nettverk av offentlige passasjer og uterom.
- k) Feltene D10 og D11 skal utformes på en slik måte at de i størst mulig grad sikrer sol og utsyn mot fjorden for feltene D7-D9.
- l) I felt D6 tillates deler av portal for sørgående trafikk til Mosseveien anlagt delvis inn i byggefeltet slik at portalen ligger vinkelrett på kjøreretningen.

m) I felt D13 skal den kjørbare havnepromenaden føres gjennom bygningen som et offentlig trafikkområde.

#### 15.3 Offentlige trafikkområder

Feltene D21 og D25 ved Loallmenningen skal utformes på en slik måte at det etableres en funksjonell og estetisk sammenheng mellom feltene på tvers av den gjennomgående lokalgaaten.

Innenfor felt D28 kan det oppføres ventilasjonstårn for E18-tunnelen opp til kote +45 meter.

Området D26 Grønlikaia reguleres til gatetun og skal nyttes til havnepromenade med tilhørende rekreasjonsformål og biladkomst.

#### 15.4 Kombinert formål byggeområde for bolig, forretning kontor, offentlig trafikkområde vei, offentlig trafikkområde havnepromenade, spesialområde i sjø, sone for andre anlegg

I D1a og D1b skal det anlegges en sammenhengende, offentlig havnepromenade langs hele kaikanten, med en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele havnepromenadens lengde langs vestre og søndre kai, og 10 meter langs Lohavn. Minimumsbredden for havnepromenaden settes til henholdsvis 10 meter mot sør og vest, og fem meter mot øst. Området skal gis en felles gate-, adkomst- og parkeringsløsning. Minimum 5.000 m<sup>2</sup> av D1a og b skal være vannareal. I sjøarealet kan det etableres faste og flytende installasjoner for rekreasjon og opphold. Slike konstruksjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsyn over vannet.

#### 15.5 Kombinert formål friområde og spesialområde – område i sjø D22

Innenfor området D 22 skal det opprettes et friområde på minimum 8,7 daa. Området kan nyttes til parker med tilhørende paviljonger og anlegg for idrett, lek, sjøbad/strand og andre aktiviteter i tilknytning til rekreasjon og fotgjengeres ferdsel og opphold. Friområdet kan også anlegges i området som i dag er sjø, tilsvarende kan deler av dagens utstikker omgjøres til sjøareal. Friområdet kan inkludere faste installasjoner i sjø og på land som tilfredsstillende behov for rekreasjon og opphold. For øvrig tillates området benyttet til gjestehavn for fritidsbåter. Konstruksjoner og flytende installasjoner skal være av høy estetisk kvalitet og ha en høyde som ikke hindrer utsynet utover vannet.

#### 15.6 Kombinert formål offentlig friområde, offentlig trafikkområde vei/fotgjengerareal D24

Utforming av D24 skal i bebyggelsesplan samordnes med feltene D1a og D1b. I D24 skal det anlegges offentlig vei til feltene D1 og D22 samt offentlig atkomst til anlegg for passasjerbåter i felt E7. Innenfor D24 skal det anlegges minimum 1 dekar park/lekeplass.

#### 15.7 Spesialområder bevaring (diverse underformål)

Bevaringsformålet innenfor fornminneområdet gjelder automatisk fredete kulturminner knyttet til middelalderbyen Oslo, som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens § 9 anses oppfylt og dispensasjon etter kml. § 8, 4. ledd gitt. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver, jf. kml. § 10. I all reguleringsgrunn utenfor fornminneområdet er ikke kml § 9 oppfylt. Dette gjelder særlig automatisk fredete kulturminner knyttet til skipsfunn, jf. kml. § 14 og jf. reguleringsplanens bestemmelser § 3.4.

### § 16. Spesielle bestemmelser for sjøområdet med Akerselva (Feltbetegnelser E)

#### 16.1 Offentlige trafikkområder - Havneområde i sjø, kai for passasjerbåter

Innenfor felt E1, E7 og E16 kan det anlegges innretninger for havnevirksomhet for rutebåter på Oslofjorden.

#### 16.2 Offentlige trafikkområder - Havneområde i sjø, småbåthavn

Innenfor felt E14 kan det anlegges innretninger for småbåthavn.

#### 16.3 Friområde i vann – Akerselva

Ved utarbeidelse av bebyggelsesplan for Akerselvområdet E4 og E5 skal følgende dokumenteres og legges til grunn for utforming av tiltaket:

- Strømnings- og sedimenteringsforhold
- Seilingsforhold
- Mulighet for å etablere gangforbindelse gjennom kulvert under Oslo S

Det skal være en minste seilingshøyde på 2,0 meter under bruene for Nyland allé og Operagata over

Akerselva. Gangbruene fra A34 til B26 skal ha en minste seilingshøyde på 2,5 meter.

#### 16.4 Friområde i vann – Bispevika og Lohavn

I vannarealet E0 i Bispevika foran feltene B6a, B6b og B9 kan det fortoyres serveringsbåter og båter med kulturtilbud. Det skal være minimum 5 meter avstand mellom båtene. Serveringsbåtene skal være av høy estetisk kvalitet. Båter med kun serveringstilbud skal ha en høyde som ikke hindrer utsyn utover vannet. Vannarealene E2, E17 og E18 skal utføres som en utvidelse av fjordarealet. I E17's østre ende skal Hovinbakkens utløp fra Middeldalervannspeilet C22 markeres.

#### 16.5 Spesialområde - Sone i sjø for kulturbåter/gjestehavn

Innenfor felt E3 kan det fortoyres båter med kulturtilbud. For øvrig tillates området benyttet til gjestehavn for fritidsbåter.

#### 16.6 Spesialområde - Sone i sjø for skipsstøtvoll med tilhørende anlegg

Innenfor sonene E13 og E15 skal det anlegges skipsstøtvoll for beskyttelse av tilgrensende bebyggelse. Skipsstøtvolllen kan formes som en molo med tilknyttet småbåthavn, dog slik at utløpene fra feltet E16 ikke sperres av moloen. Som del av bebyggelsesplanen for feltene D10 og D11 skal det utarbeides en risikoanalyse for skipspåtøst som skal ligge til grunn for utforming av skipsstøtvolllen i feltene E13 og E15.

#### 16.7 Spesialområde - Sone i sjø for skipsstøtvoll

Innenfor E19 kan det anlegges skipsstøtvoll som beskyttelse for operaen. Volllen kan anlegges opp til kote – 2,0 meter (Oslo kommunes kartverk)

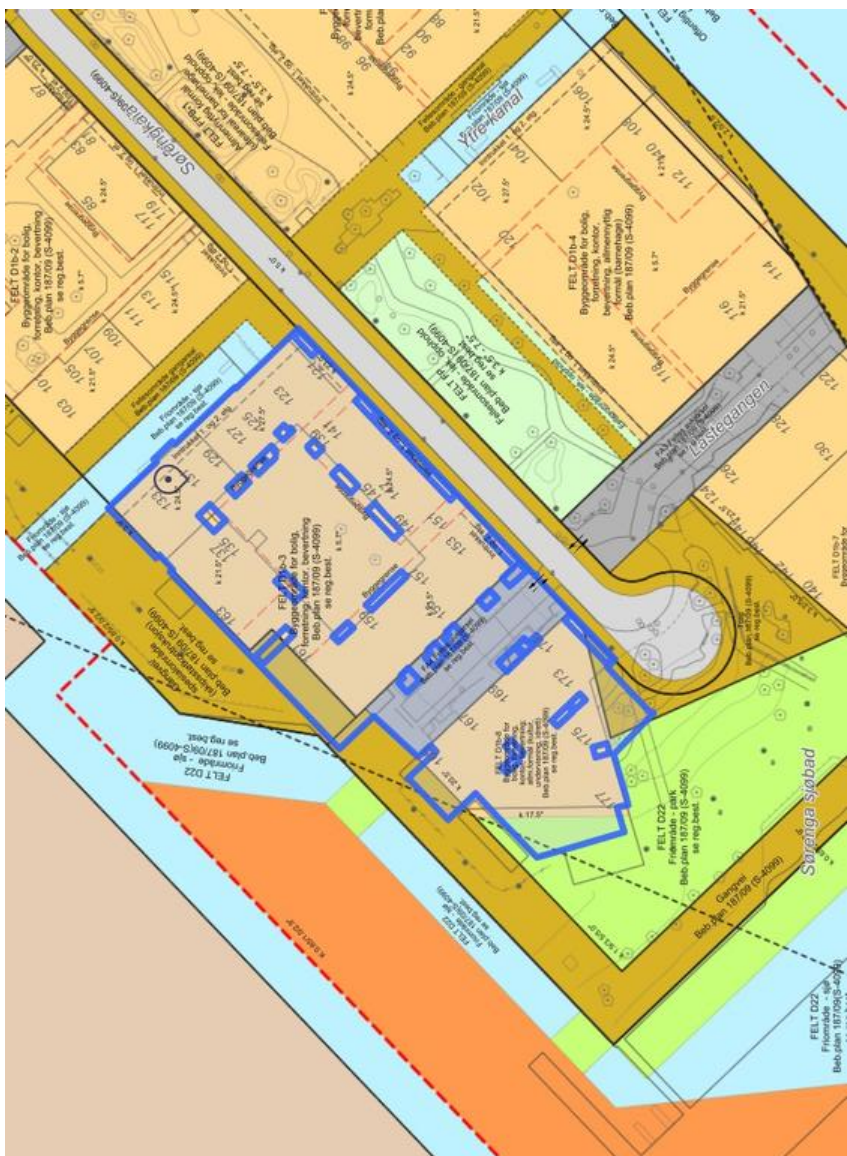
#### 16.8 Regulerings i tidsrekkefølge

Felt E7 er regulert i tidsrekkefølge slik:

Tidsrekkefølge 1: Offentlig trafikkområde i sjø med eksisterende dybdeforhold

Tidsrekkefølge 2: Offentlig trafikkområde i sjø med sjøbunn fylt opp til kote –4 meter (Oslo kommunes kartverk).

Tidsrekkefølge 2 kan ikke gjennomføres før 01.01.2009 dersom ikke havnevirksomheten på Sørungstikkerens vestsida har opphørt tidligere.







## 18709

SØRENGUTSTIKKEREN. Bebyggelsesplan med reguleringsbestemmelser.

18709 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [200609296](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/200609296)

**Vedtaksdato:** 26.08.2009

**Vedtatt av:** Byutviklingskomiteen

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-4099, 200609296

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

### UTFYLLENDE BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL BEBYGGELSESPLAN FOR SØRENGUTSTIKKEREN, BJØRVIKA. GNR. 239, BNR. 29

- § 1. Avgrensning  
Planområdet er vist med avgrensning på plankart merket OP -200609296-2, datert 21.05.2008 og revidert 26.03.2009.
- § 2. Formål  
Området reguleres til:
1. Byggeområder for
    - Bolig, forretning, kontor, bevertning (felt D1b-1-4)
    - Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (barnehage) (felt D1b-5, D1b-6)
    - Bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur, undervisning, idrett) (felt D1a, D1b-7-8)
  3. Offentlige trafikkområder
    - Gate
    - Fortau, torg, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåt
    - Annet veiareal
 Offentlig trafikkområde i sjø:
    - Småbåthavn (felt E14)
  4. Friområder
    - Park (felt D22)
    - Sjø (felt D22 og E10)
  6. Spesialområder
    - Sone for skipsstøtvolli (felt E13)
  7. Fellesområder
    - Felles avkjørsel (felt FA1 - 4)
    - Lek, opphold (felt FP)
    - Felles gangareal
 Kombinerte formål
    - Byggeområde for allmenntilgjengelig formål (uteareal for barnehage)/ fellesområder – lek, opphold (felt FPB-1 – 2)
- Regulering i flere nivå
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning/offentlig trafikkområde – gangvei (D1b – 4)
  - Byggeområde for bolig, forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (barnehage)/ off. trafikkområde – gangvei (felt D1b-5, D1b-6)
  - Offentlig trafikkområde – gate/friområde – sjø
  - Offentlig trafikkområde – gangvei, fortau/friområde – sjø
  - Offentlig trafikkområde – gangvei/spesialområde – skipsstøtkonstruksjon
  - Friområde – park/spesialområde – skipsstøtkonstruksjon (felt D22)
- § 3. Byggeområder
- 3.1 Utnyttelse
- I feltene D1a og D1b-1- D1b-8 skal maksimal tillatt utnyttelse ikke overstige 100.000 m<sup>2</sup> BRA fordelt med 22.500 m<sup>2</sup> BRA på felt D1a og 77.500 m<sup>2</sup> BRA for D1b-1- D1b-8. Utnyttelsen skal fordeles som følger:
 

Felt D1a	BRA= 22.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-1	BRA= 10.000 m <sup>2</sup>
Felt D1b-2	BRA= 11.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-3	BRA= 10.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-4	BRA= 10.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-5	BRA= 11.000 m <sup>2</sup>
Felt D1b-6	BRA= 11.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-7	BRA= 8.500 m <sup>2</sup>
Felt D1b-8	BRA= 4.000 m <sup>2</sup>
  - Innenfor angitt utnyttelse for hvert felt kan det tillates mindre justeringer. Dette forutsetter at maks. areal for feltene totalt innenfor planområdet ikke overskrides, og at høyder, utkrager og kvalitetskrav vedr. boligkvalitet, sol-, klima- og utsynsforhold både for ute- og inneareal dokumenteres som likeverdige med bebyggelsesplanen.
  - For arealer under kote 5,7 medregnes bolig- og næringsarealer i BRA, men parkering, bod,

lager/kjølelager, søppelrom samt tekniske arealer og atkomst til disse skal ikke medregnes.

### 3.2 Bruk

Totalt bruksareal for forretning, kontor, bevertning, allmenntilleg formål (kultur, undervisning, idrett) innenfor planområdet skal ikke overstige 10.000m<sup>2</sup> BRA og skal fordeles som følger:

Felt D1a	5.000 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning, allmenntilleg formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-1	500 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-2	500 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-3	500 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-4	200 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-5	200 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-6	200 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning
Felt D1b-7	2.200 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning, allmenntilleg formål (kultur, undervisning, idrett)
Felt D1b-8	700 m <sup>2</sup> :	forretning, kontor, bevertning, allmenntilleg formål (kultur, undervisning, idrett)

- I tillegg skal det innpasses 2 barnehager.
  - Felt D1b-5 720 m<sup>2</sup>: Barnehage
  - Felt D1b-6 720 m<sup>2</sup>: Barnehage
- Mindre justeringer av BRA kan tillates mellom feltene. Dette forutsetter at maks areal for formålene totalt, som nevnt nedenfor, ikke overskrides. Krav til boligkvalitet herunder sol-, klima og utsynsforhold for ute- og inneareal skal dokumenteres ved slik justering.
- I felt D1a tillates inntil 3.000m<sup>2</sup> BRA til forretning.
- I felt D1a skal hver forretning maksimalt ha bruksareal på 300m<sup>2</sup> BRA, med unntak av en dagligvarebutikk som kan være opp til 1.500m<sup>2</sup> BRA.
- I feltene D1b-1-8 tillates til sammen inntil 1.300m<sup>2</sup> BRA til forretning.
- I feltene D1b-7 og / eller D1b-8 skal det innpasses minimum 400m<sup>2</sup> BRA allmenntilleg formål (kultur).
- Forretning, kontor, bevertning i feltene D1b-1-8 tillates kun lokalisert i 1. Og 2. etg. mot havnepromenaden.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal det innpasses allmenntilleg formål (barnehage) i 1. og 2. etasje mot feltene FPB-1 og FPB-2.
- I feltene D1b-5 og D1b-6 skal del av skjermte utoppholdsareal til barnehagene legges i indre gårdsrom i direkte tilknytning til lokalene og/eller på tilstøtende fellesområde (FPB-1 og FPB-2)

### 3.3 Utforming

- Planområdet skal gis en helhetlig utforming med bebyggelse, kaifront, kanaler, parkareal samt gater og havnepromenade.
- Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, kotehøyder og grense mellom høyder som vist på plankartet.
- Kotehøyder som angitt på plankartet for ferdig dekke og terreng langs havnepromenaden i friområde - park og fellesområder samt øvrige utomhusområder, kan etter kommunens nærmere vurdering fravikes med inntil 0,5 meter for å sikre tilpasning til innganger i tilgrensende bebyggelse, til broer, mellom offentlige og private arealer og sikre handlingsrom for å skape variasjon og kvalitet.
- I D1a og D1b-1- 6 skal bebyggelsen ligge i formålsgrensen, og 1. og 2. etasje være inntrukket i henhold til plankartet.
- Utkraging av fasadeelementer (balkonger, karnapper, baldakiner og lignende) ut over formålsgrenser mot offentlig gangareal / fellesarealer kan tillates fra og med min 4,5 meter over gjennomsnittlig terreng. Der byggegrense / formålsgrense ligger langs siktelinjer tillates ingen utkragninger av balkonger eller liknende utover bygge- / formålsgrense. Balkonger tillates ut over byggegrenser mot indre gårdsrom.
- Øverste etasje med maks mønehøyde på kote 27,5 i feltene D1b-1, D1b-2 og D1b-3 skal trekkes 3,0 meter tilbake fra formålsgrense mot fortau/gate langs feltene FP, FPB-1 og FPB-2.
- For barnehagene skal netto takhøyde sikres til min. 2,60 meter eksklusive rom for tekniske installasjoner under himling.
- Takterrasser skal ha transparente brystninger/rekkverk og skal skjermes for fremherskende vindretninger. I tillegg tillates mindre overbygning av takterrassen som skal utformes slik at den fremstår som del av et samlet taklandskap anlagt med plantekummer med tilstrekkelig vekstlag for skjermende vegetasjon i forhold til vind og innsyn.
- Over angitt byggehøyde kan det etter kommunens nærmere vurdering tillates mindre takoppbygg for

nødvendig heisoppbygg og trappeatkomster til takterrasser med overbygg. Eventuelle takoppbygg inkludert overbygning av del av takterrasser skal være samlet, og skal maks. utgjøre 15 prosent av takflaten.

- Ingen tiltak eller takoppbygg tillates over kote 27,5.
- Anlegg for renovasjon tillates innpasset under terreng i offentlig trafikkområde torg og / eller i fellesområder. Anlegget skal innpasses slik at det er lett tilgjengelig for betjening fra offentlig trafikkareal. Anlegget skal innpasses slik at det på best mulig måte integreres i utformingen av torg- og / eller fellesareale.
- Parkeringsanlegg og nødvendig konstruksjoner tillates anlagt under tilgrensende trafikkområde, fellesavkjørsler, gangareal, fellesarealer og byggeområder. Under fellesarealer og under byggeområder skal det sikres nødvendig dybde for vegetasjon og beplantning.

### § 4. Krav til uteareal

- Balkonger, terrasser eller forhager som uteareal skal finnes for alle boenheter og skal utgjøre min 20 % av boligens bruksareal. Det skal være solinnfall på den enkelte boligs uteareal.
- Uteoppholdsarealene skal skjermes fra støy og luftforurensning.

### 4.1 Utomhusplan

- Sammen med søknad om rammetillatelse innen byggeområdene skal det innsendes utomhusplan i målestokk (1:200) for den ubebygde delen av bygge- og fellesområdene.
- Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, barnehagens utearealer, sykkelparkering, skjermte uteareal for barnehagene i feltene D1b-5 og D1b-6, gangveier og parkering på terreng.
- Planen skal redegjøre for fremtidig terreng med vegetasjon som også skal omfatte takterrassene med skjermende vegetasjon.
- Utomhusplanen skal godkjennes i rammetillatelsen. Utoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet ihht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.
- Der utbygging grenser opp mot felt FP, FPB-1 eller FPB-2 skal utomhusplanen omfatte disse.

### § 5. Parkering

- For feltene D1a, D1b-1 – D1b-8 kan parkeringsløsning for biler fordeles innenfor feltene såfremt parkeringsbestemmelsene for Bjørvika ikke overskrides. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.
  - Boliger i felt med betegnelsen D skal maksimum ha 0,8 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.
  - Forretninger/detaljhandel skal maksimum ha 2 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Kontorer skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Restauranter skal ha maksimum 3 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Undervisning, barneskole/barnehage skal ha maksimum 1 plasser pr. 10 årsverk.
  - Kino/teater skal ha maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
  - Badeland skal ha maksimum 20 plasser i tillegg til normen på 1,6 plasser pr. 1 000 m<sup>2</sup> BRA.
- I tilknytning til innganger, parkeringsarealer og/eller utomhusarealer skal det settes nødvendig plass for sykkelparkering etter følgende norm:
  - Boliger skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup>.
  - Forretninger/Detaljhandel skal ha minimum 6 sykkelplasser pr. 1 000m<sup>2</sup>
  - Kontorer skal ha minimum 7 sykkelplasser pr. 1 000 m<sup>2</sup>.
  - Restauranter skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Kino, teater skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 seter.
  - Barnehage skal ha minimum 2 sykkelplasser pr. 10 årsverk.
- Minst 50% av sykkelplassene skal ha overbygg der normen gir en utbygging av minst 20 plasser i forbindelse med byggesaken.

### § 6. Trafikkområder – gate, fortau, torg, gangvei (havnepromenade), kai for passasjerbåt, småbåthavn, annet veiareal

- Atkomsten inn på Sørengutstikkeren gjennom felt D1a og havnepromenaden skal opparbeides med beleggsmaterialer av høy kvalitet ihht temahefte "Byrom og gaterom Bjørvika - 3. revisjon nov. 2007" utarbeidet av Bjørvika Infrastruktur (BI).
- Det skal etableres et materialskille mellom offentlig gate med fortau og fellesarealer.
- Byromsmøbler og utstyr skal utformes og plasseres slik at torget gis en helhetlig utforming og slik at utsikt ut mot fjorden ikke hindres ihht temahefte "Byromsmøbler og utstyr Bjørvika/2007 – 1. revisjon nov. 2007" utarbeidet av BI.

18709

- Havnepromenaden skal tilrettelegges slik at den stedvis trappes ned mot sjøen, med utgangspunkt i kotehøyder angitt på plankartet. Nedtrappingen skal danne soner og variasjon langs promenaden med mulighet for nærkontakt med vannet.
- Mot Kongsbakken og Lohavngata skal kotehøyder tilpasses fremtidig planer for disse.
- Områder avsatt til kombinerte formål byggeområde/ trafikkområde – gangvei skal utformes som en del av havnepromenaden på bakkeplan. Gangarealet skal ha fri høyde på min. 7,0 meter under bebyggelsen.
- I område avsatt til trafikkområde – småbåthavn kan det tillates etablert flytende bryggekonstruksjoner for båter.
- Det kan tilrettelegges for uteservering langs havnepromenaden i direkte tilknytning til bevertningsstedene langs havnepromenaden.

#### § 7. Friområder

- Arealet på 8,7 daa ytterst på Sørengutstikkeren skal opparbeides med en kombinasjon av harde og myke flater. Det kan etter kommunens nærmere vurdering tillates etablert paviljonger og anlegg for idrett, lek, sjøbad og andre aktiviteter i tilknytning til rekreasjon.
- I friområdet på land kan det avsettes inntil 60m<sup>2</sup> BRA for offentlige toaletter. Design skal være i henhold til Bærekraft i Bjørvika - Designhåndbok vedtatt av Bystyret 27.08.2008 og av type som fremgår av temahefte "Byromsmøbler og utstyr Bjørvika - 1. rev. nov. 2007 utarbeidet av BI.
- Det skal anlegges en dybde i plantekar slik at drift og fornying av beplantning er mulig. Som hovedprinsipp skal denne ha en dybde på minimum 1,5 meter og en omkrets tilsvarende kronens voksne omkrets.
- Konstruksjoner, anlegg, flytende konstruksjoner i sjø og vegetasjon skal ha en utforming og høyde som ikke hindrer utsyn over sjøen og samles slik at det oppstår både lesoner og sammenhengende soner med utsyn over sjøen.
- Deler av installasjoner i sjø kan tilrettelegges som sjøbad.
- Friområder i sjøen kan benyttes til sjøbad og andre rekreasjonsformål.

#### § 8. Offentlig trafikkområde – gate/friområde – sjø

- Offentlig trafikkområde – gangveifriområde - sjø
- Det skal sikres at utrykningskjøretøy skal kunne benytte gangbroene i havnepromenaden som krysser både nordre kanal, felt E10, og søndre kanal som alternativ utrykningsvei inn på Sørengutstikkeren.
- Søndre kanal skal utformes for teknisk vanngjennomløp for å hindre oppsamling av søppel og skrot i kanalelementene.

#### § 9. Spesialområder – sone for skipsstøvvoll.

- Konstruksjoner og installasjoner i sjø skal være utformet slik at de gir nødvendig sikkerhet ved eventuelle skipspåstøt.
- Dimensjonering av sikringstiltakene skal ta utgangspunkt i dokumenterte scenarier og risikoen for disse knyttet opp mot de restriksjoner Oslo Havn KF legger på skipstrafikken i området. Ved økning av risikoen gjennom endringer av restriksjonsregimet skal forsterkning av sikkerhetstiltakene vurderes og eventuelt gjennomføres.

#### § 10. Fellesområder

- Fellesområdene er felles for alle byggefeltene innenfor planområdet.
- Fellesavkjørsel (feltene FA1 – FA 4) skal opparbeides med kjørefelt inntil 6 meters bredde og med 4 meters bredde der kjørefeltet møter offentlig trafikkområde – gate med fortau.
- Fellesområder – lek, opphold (feltene FP, FPB-1 og FPB-2) skal planlegges samlet og gis en opparbeidelse hvor feltene ses i sammenheng. Feltene skal opparbeides ihht utomhusplan med stort innslag av vegetasjon og bearbeides terrengmessig innenfor koter angitt på plankartet. Beplantning i flere sjikt og terrengmessige tiltak skal tilpasses klimatiske forhold for å oppnå god skjermingseffekt med lesoner. Utformingen skal tilrettelegges for lek og opphold.
- Felt FPB-1 og felt FPB-2 kan benyttes til uteareal for barnehage i tiliggende boligfelt D1b-5 og D1b-6.

#### § 11. Miljøhensyn

- Bærekraft i Bjørvika - Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) skal legges til grunn for all planlegging og gjennomføring på Sørengutstikkeren. I tillegg skal vedlegg Miljøoppfølgingsprogram (MOP) datert 19.12.2008 spesielt utarbeidet for bebyggelsesplanen på Sørengutstikkeren følges.
- Oppdatert MOP kreves for alle nye tiltak på Sørengutstikkeren, og skal vedlegges hver søknad om

18709

- rammetillatelse. Dokumentet skal være juridisk bindende.
- Ved rammesøknad skal det dokumenteres hvordan energikravene i OMOP oppnås i form av regnskap for det enkelte prosjekts forbruk.
- Det skal etableres minigjenbruksstasjon som del av bebyggelsen i felt D1a.
- Det skal tilrettelegges for felles søppelhåndtering, fortrinnsvis søppelsug som skal betjenes fra offentlig trafikkområde; gate, fortau eller torg.
- Det skal legges til grunn at alle oppvarmede byggverk som oppføres innenfor områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige energikilder for Bjørvika dersom det kan dokumenteres at bruk av disse er energimessig og miljømessig likeverdige som fjernvarme.

#### § 12. Dokumentasjon

Ved rammesøknader skal det dokumenteres og godkjennes:

- Soldiagram som viser sol- / skyggeforhold for felles- og private utearealer ihht planens bestemmelser.
- Vurdering av lokalklimatiske forhold og forslag til avbøtende tiltak.
- Dokumentasjon på sikring mot forkastning, utglidning og holdbarhet i eksisterende terreng og konstruksjoner.
- Konstruksjoner over og under vann for vern mot skipspåstøt innenfor planområdet.

Arealoversikt som redegjør for:

- Areal innenfor det aktuelle feltet i forhold til maks. areal BRA for feltene D1a og D1b samlet.
- Leilighetsfordeling innen feltet i forhold til bestemmelser om fordeling i området totalt.
- Forretningsareal innenfor feltet i forhold til maks. tillatt forretningsareal for felt som kan ha forretninger samlet.
- Areal innenfor samtlige tiltak i friområdene.

- I henhold til overordnede dokument: reguleringsbestemmelsene, Designhåndboken og Kulturoppfølgingsprogrammet skal det legges stor vekt på estetisk kvalitet og gis rom i planene for kunst som integreerte, frittstående eller temporære verk. Det skal redegjøres for kunst i Bebyggelseplaner (§ 4.2 reg.best.).

#### § 13. Rekkefølgebestemmelser

- Før anleggstart innenfor planområdet skal det være foretatt innledende § 9-undersøkelser for avklaring av kulturlandsdybder, tykkelse og alderrammesetninger, samt prosess og ansvarfordeling for videre arkeologiske arbeid. Tiltakshaver må ta kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid for bestilling av den innledende undersøkelsen.
- Alle friområder, fellesareal, trafikkområder og havnepromenaden skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for tiliggende bebyggelse.
- Kanal felt (E10) samt søndre kanal skal etableres før midlertidig brukstillatelse gis for de siste byggefeltene som gir kanalen en tosidig bebyggelse.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 30.000m<sup>2</sup> bebyggelse innenfor byggefelt D1b-1-8, skal parken i D22 være opparbeidet i henhold til byggeplanen.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse for mer enn 600 boliger, skal den første barnehagen på 720m<sup>2</sup> være ferdigstilt. Før det gis brukstillatelse for ytterligere 600 boliger skal den andre barnehagen på 720m<sup>2</sup> ferdigstilles.
- Det skal etableres tilstrekkelig sikringstiltak mot skipspåstøt som skal ferdigstilles samtidig med tilgrensende boligbebyggelse og før midlertidig brukstillatelse gis.



P33 EIENDOMSMEGLING AS  
VMARTE MARIE FORBERG  
PARKVEIEN 33B  
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 14-0165/25  
Vår referanse: 3706874/26004183  
Bestilling: C3 2025-03-21 (6) 124

Dato  
21.03.2025

#### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
901541	200	4.10.2016	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
0301 OSLO	234	105	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksgveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

### Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle. Seksjonering

### Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING RETT KOPPI

Løpenummer for forretning: 602030546  
Vedlegg: Ja

Oppdragskonsjonn nr. 977040823  
OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning  
Eksklusivitet@igitt

Bruksenhhet

Adresse Dronning Eufemias Gate 16, 0191 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Kfr. 0301  
Snr. 234  
Bnr. 105

#### Nye seksjoner

Kfr.	Snr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlebeholdning 1302 /	Formaliserte Næringsseksjon	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivitet/utareal
0301	234	105	0	1	14033	Næringsseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	2	82 / 14033	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	3	544 / 14033	Næringsseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	4	91 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	5	79 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	6	52 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	7	100 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	8	105 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	9	101 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	10	98 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	11	58 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	12	56 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	13	88 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	14	48 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	15	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	16	65 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	17	56 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	18	56 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja



Doknr: 901541 Tinglyst: 04.10.2016  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

21.09.2016 15.11

Side 1 av 5

### Melding til tinglysing

Kfr.	Snr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Samlebeholdning	Formaliserte	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivitet/utareal
0301	234	105	0	19	86 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	20	84 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	21	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	22	95 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	23	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	24	103 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	25	73 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	26	73 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	27	51 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	28	101 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	29	61 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	30	53 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	31	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	32	88 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	33	43 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	34	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	35	65 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	36	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	37	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	38	78 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	39	71 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	40	119 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	41	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	42	95 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	43	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	44	104 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	45	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	46	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	47	86 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	48	101 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	49	69 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	50	57 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	51	73 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei

21.09.2016 15.11

Side 2 av 5



## Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Enr	Snr	Samelsbøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	105	0	52	82 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	53	81 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	54	73 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	55	54 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	56	75 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	57	42 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	58	65 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	59	99 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	60	78 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	61	71 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	62	119 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	63	95 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	64	95 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	65	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	66	104 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	67	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	68	86 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	70	101 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	71	69 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	72	57 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	73	75 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	74	134 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	75	134 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	76	85 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	77	147 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	78	127 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	79	105 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	80	105 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	81	106 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	82	87 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	83	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	84	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei

21.09.2016 15:11

Side 3 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2016/901541/200  
Uthentet 2025-03-21 12:59

Side 3 av 32



## Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Enr	Snr	Samelsbøk	Formalskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	105	0	85	77 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	86	69 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	87	57 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	88	144 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	89	144 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	90	56 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	91	303 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	92	93 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	93	116 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	94	118 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	95	77 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	96	69 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	97	131 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	98	125 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	99	702 / 14033	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	100	60 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	101	67 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	102	66 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	103	73 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	104	73 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	105	193 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	106	107 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	107	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	108	98 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	109	98 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	110	60 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	111	125 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	112	109 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	113	107 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	114	116 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	115	118 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	116	97 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	117	125 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei

21.09.2016 15:11

Side 4 av 5



Attestert kopi av dok.nr. 2016/901541/200  
Uthentet 2025-03-21 12:59

Side 4 av 32



## Melding til tinglysing

Korr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samselsbrev	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivf. utareal
0301	234	105	0	118	125 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	119	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	120	98 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	121	98 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	122	135 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	123	137 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	124	123 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	125	107 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	126	102 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	127	155 / 14033	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Attestert kopi av dok.nr. 2016/901541/200  
Uthentet 2025-03-21 12:59

Side 7 av 32

### Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	Plass for tinglysingsstempel
Adresse Postboks 364 Sentrum	
Postnr.   Poststed 0102   Oslo	
(Under-jorganisasjonsnr./fadselsnr.   Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festn.nr.	Snr.
0301	Oslo kommune	234	105		

2. Hjemmelshaver(e)			
Festelse-/Org.nr. (11/8 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)	
985627134	Hav Eiendom AS	1/1	

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal (g)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal (g)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal (g)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal (g)				
1	N	50		13	B	88		25	B	73		37	B	53		49	B	69	B
2	N	82		14	B	48		26	B	73		38	B	78		50	B	57	B
3	N	544		15	B	53		27	B	51		39	B	71		51	B	73	
4	B	91		16	B	65		28	B	101		40	B	119		52	B	82	
5	B	79		17	B	58		29	B	61		41	B	96		53	B	81	
6	B	52		18	B	58		30	B	53		42	B	95		54	B	73	
7	B	100		19	B	86		31	B	53		43	B	96		55	B	54	B
8	B	105		20	B	84		32	B	88		44	B	104		56	B	75	B
9	B	101		21	B	96		33	B	43		45	B	108		57	B	42	B
10	B	98		22	B	95		34	B	53		46	B	108		58	B	65	B
11	B	58		23	B	96		35	B	65		47	B	86		59	B	99	
12	B	58		24	B	103		36	B	53		48	B	101		60	B	78	
Sum tellere:				<b>6330</b>				= nevner:				14033							

4. Supplerende tekst 7)	
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgi hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.	

Dato 14/5-16	Usteders underskrift 
-----------------	--------------------------

Nr. 703034 Sem &amp; Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 1 av 3

Plan- og bygningsetaten  
TEKNISK FAGAVDELING  
RETT KOPPI

21/5-16 Espen Skjerv

ESPEN A TØY



Attestert kopi av dok.nr. 2016/901541/200  
Uthentet 2025-03-21 12:59

Side 8 av 32

### Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen				
Kommun.nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festn.nr.
301	Oslo kommune	234	105	

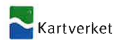
3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal (g)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal (g)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal (g)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal (g)
61	B	71		91	B	303		121	B	98		151		181	
62	B	119		92	B	93		122	B	135		152		182	
63	B	95		93	B	118		123	B	137		153		183	
64	B	95		94	B	118		124	B	123		154		184	
65	B	96		95	B	77		125	B	107		155		185	
66	B	104		96	B	69		126	B	102		156		186	
67	B	108		97	B	131		127	N	155		157		187	
68	B	108		98	B	125		128				158		188	
69	B	86		99	N	702		129				159		189	
70	B	101		100	B	60		130				160		190	
71	B	69		101	B	67		131				161		191	
72	B	57		102	B	68		132				162		192	
73	B	75		103	B	73		Bg	133			163		193	
74	B	134		104	B	73		Bg	134			164		194	
75	B	134		105	B	193		135				165		195	
76	B	85		106	B	107		136				166		196	
77	B	147		107	B	108		137				167		197	
78	B	127		108	B	98		138				168		198	
79	B	105		109	B	98		139				169		199	
80	B	105		110	B	60		140				170		200	
81	B	106		111	B	125		141				171		201	
82	B	87		112	B	109		142				172		202	
83	B	108		113	B	107		143				173		203	
84	B	108		114	B	116		144				174		204	
85	B	77		115	B	118		145				175		205	
86	B	69		116	B	97		146				176		206	
87	B	57		117	B	125		147				177		207	
88	B	144		118	B	125		148				178		208	
89	B	144		119	B	108		149				179		209	
90	B	56		120	B	98		150				180		210	
Sum tellere:				7703				= nevner:				14033			

Dato 17/5-16	Usteders underskrift 
-----------------	--------------------------

Nr. 703034 Sem &amp; Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF

Side 1 av 3

ESPEN A TØY



**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gilt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d)  bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelse er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f)  areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboieendom

h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

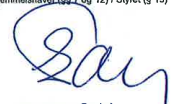
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leilere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved resekjonerings (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved resekjonerings krevas samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 19/5-16	 ESPEN A. PAY FOR HAV EIENDOM AS 1ht generallikfullmakt	



Attestert kopi av dok.nr. 2016/901541/200  
Uthentet 2025-03-21 12:59



Side 11 av 32



Attestert kopi av dok.nr. 2016/901541/200  
Uthentet 2025-03-21 12:59

Side 12 av 32

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12). eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

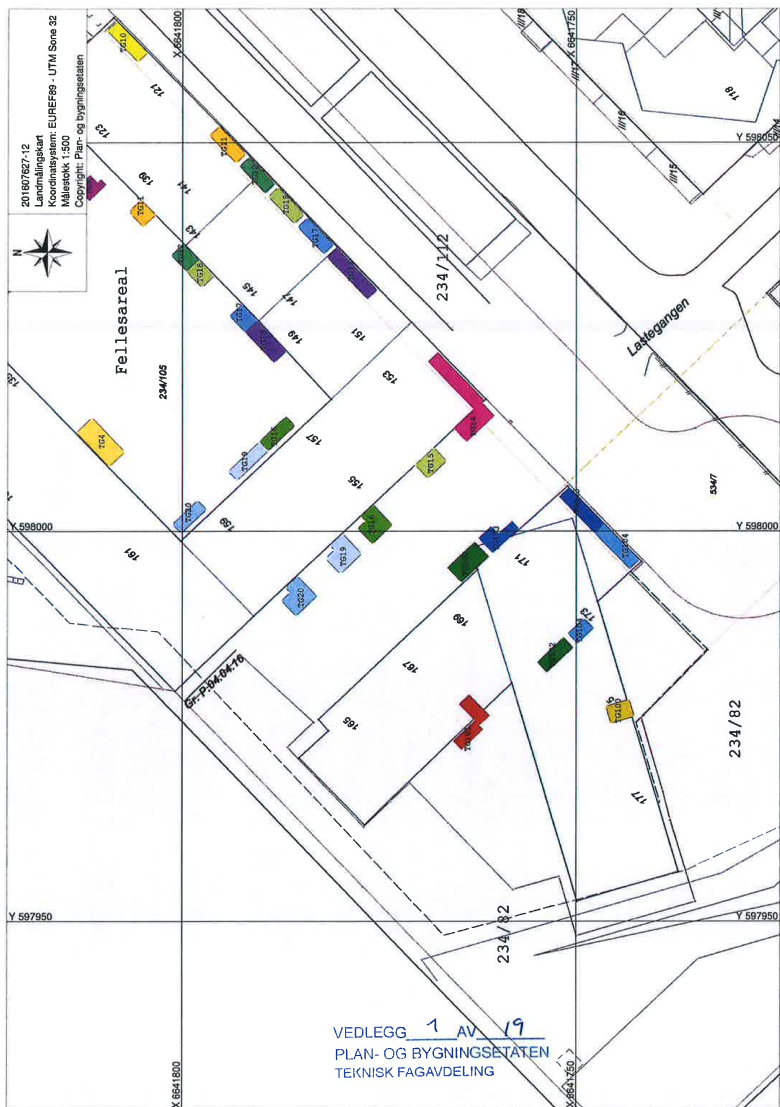
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inn tatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gr.	Bnr.	Festnr.	Snr.	Kommune
234	105		7-127	Oslo kommune
Dato	Stempel og underskrift			
21.6.16	 			

**Noter:**

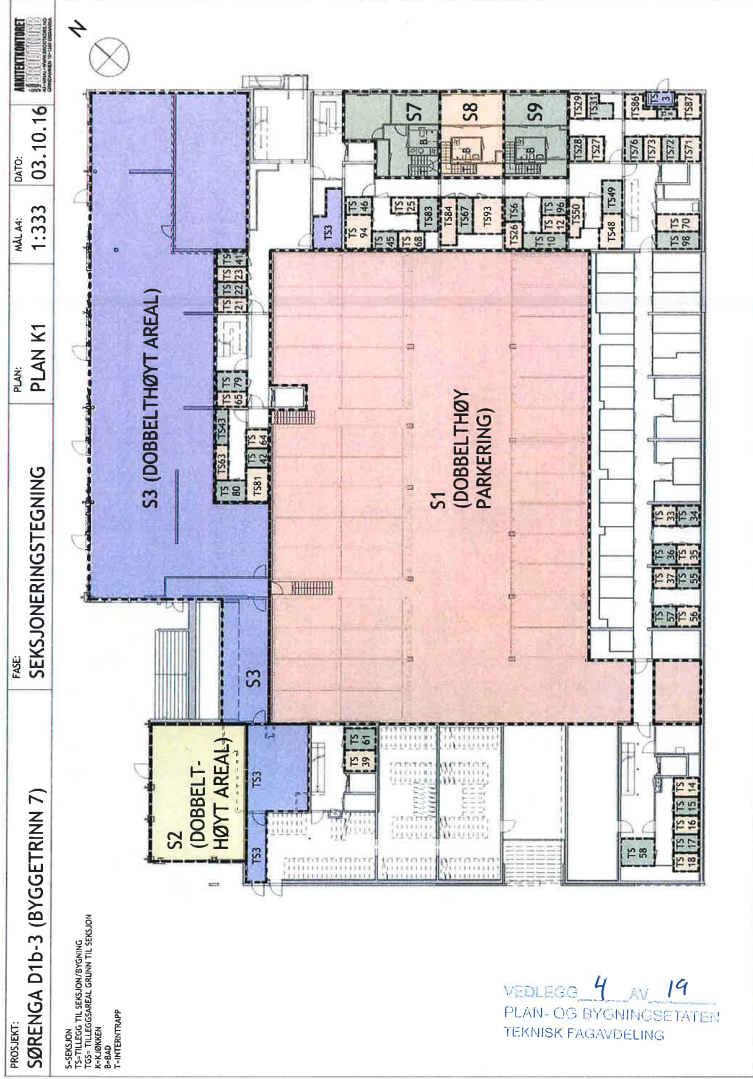
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsliffelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett innfalt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet samtykker er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

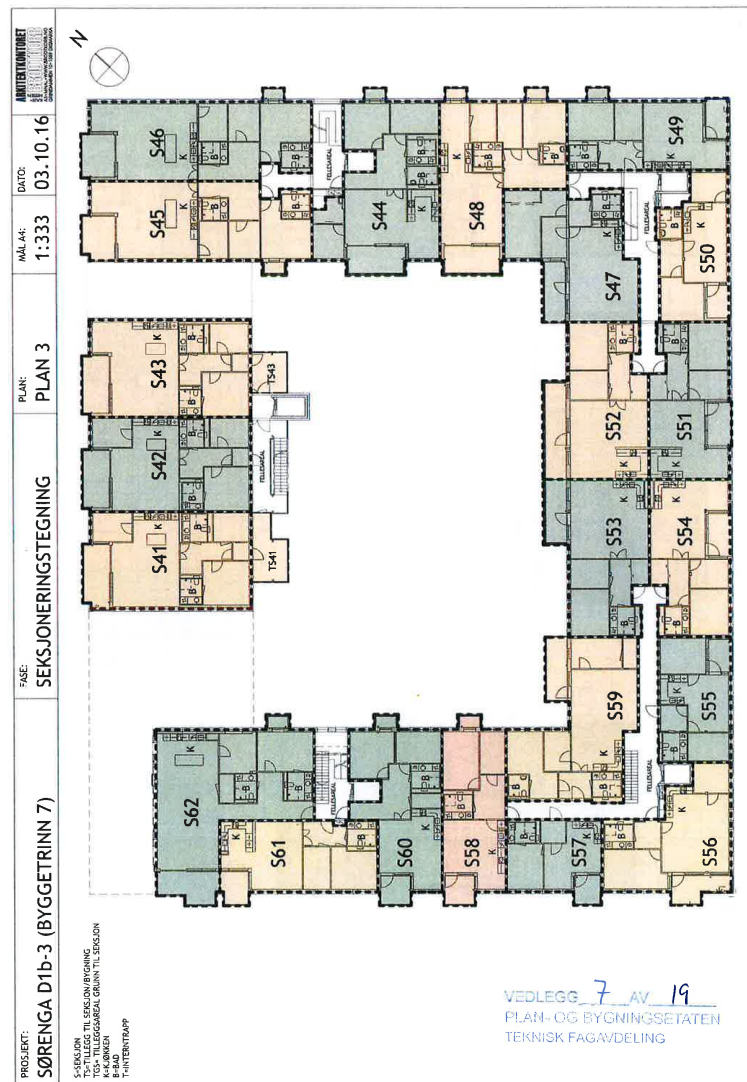
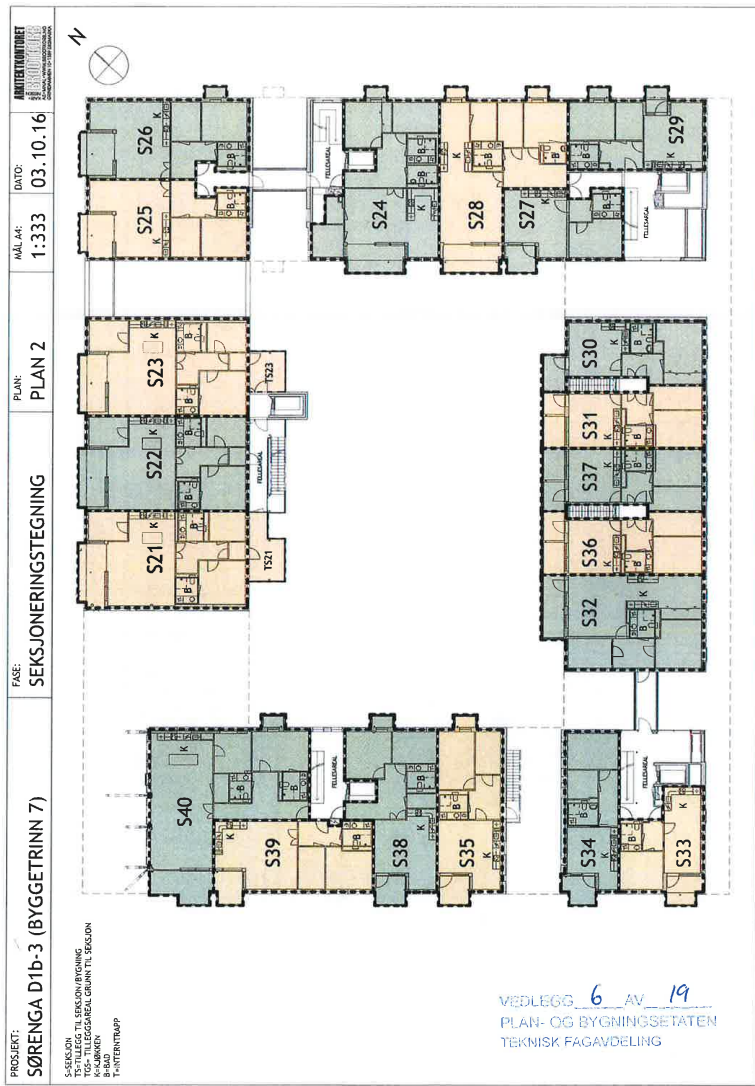
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

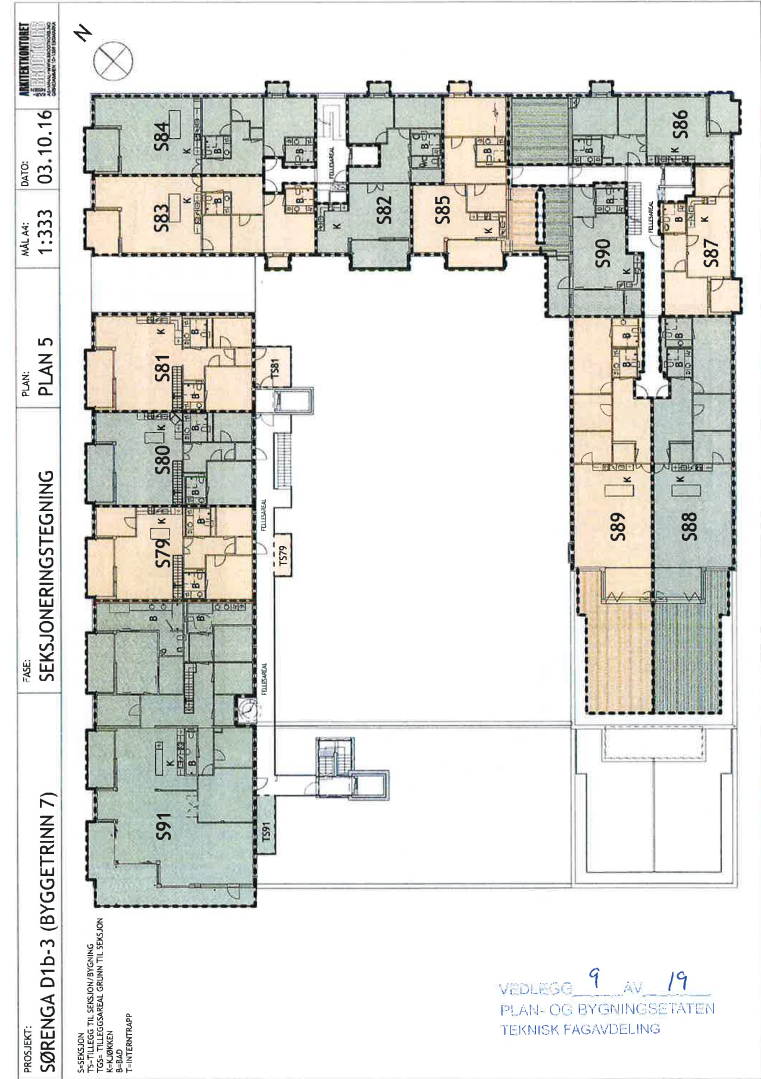
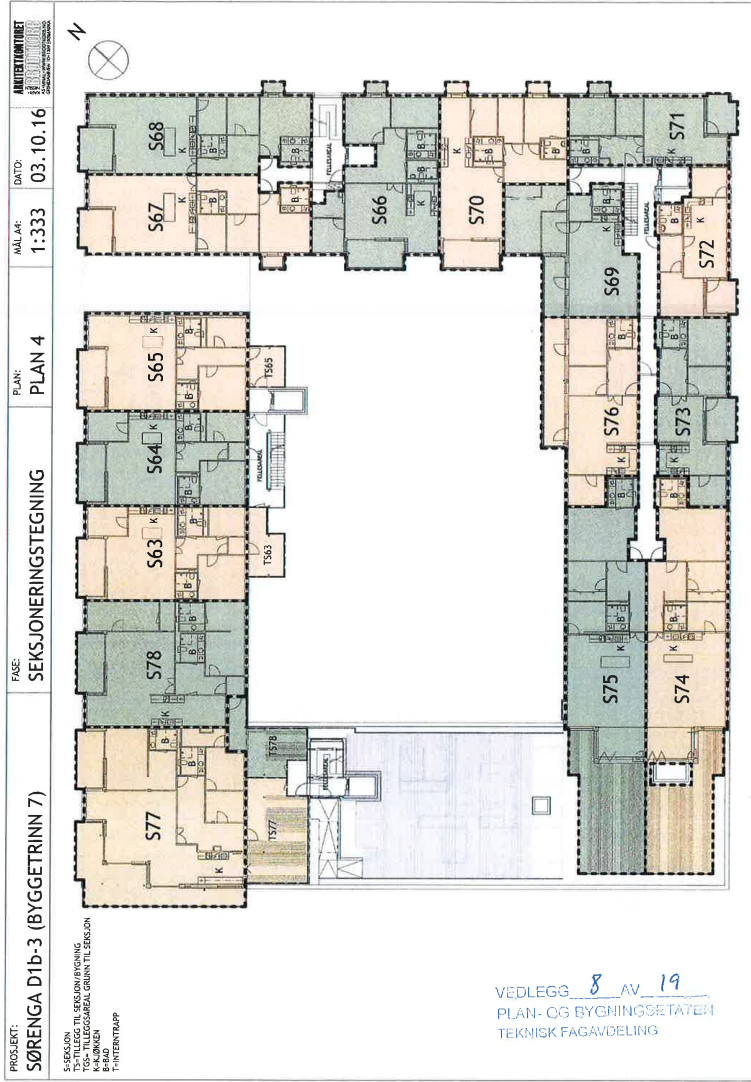
Dato	Utstederens underskrift
19/5-16	

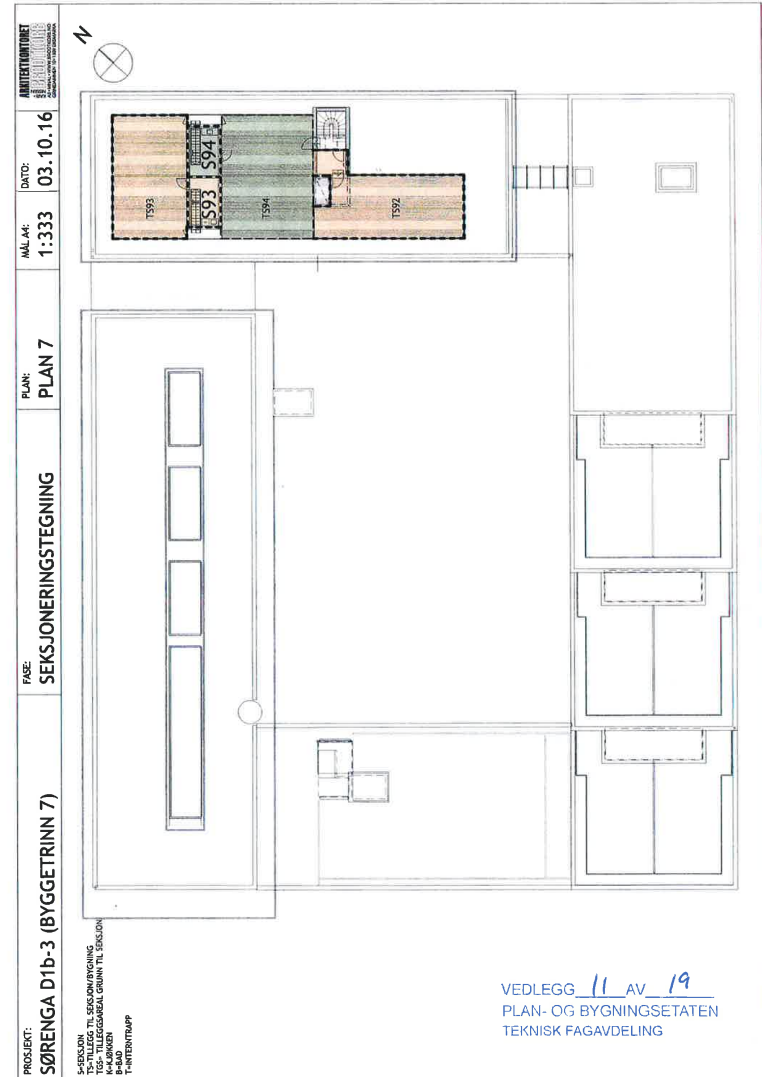
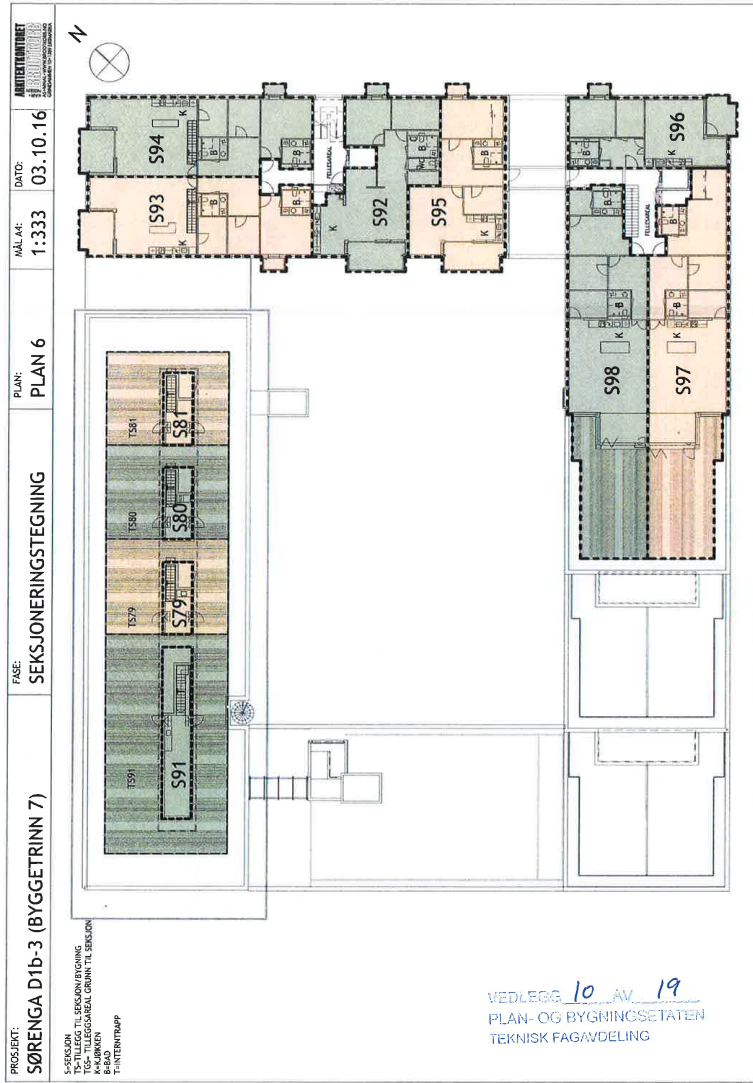








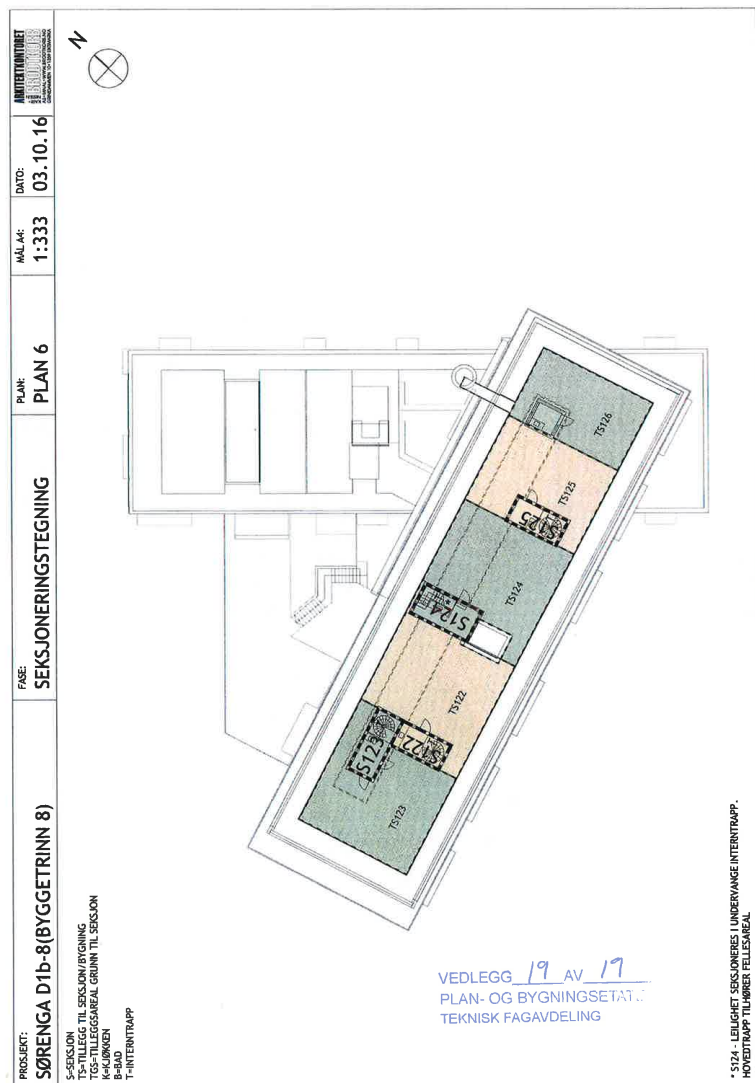














## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretnings: 602030545  
Vedlegg: Ja



<b>Rekvirent av tinglysing</b>	Navn	Adresse
Organisasjonsnr	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO
971040823		

<b>Rekvirent(er) av forretning</b>	Navn	Bruksenhet	Adresse
Fødselsdato/Origin	HAV EIENDOM AS		Dronning Eufemias Gate 16, 0191 OSLO
965627134			

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
0301	234	105	0	1

### Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	105	0	1	1302 / 14033	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	2	82 / 14033	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	3	544 / 14033	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	4	91 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	5	79 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	6	52 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	7	100 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	8	105 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	9	101 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	10	98 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	11	58 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	12	58 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	13	88 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	14	48 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	15	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	16	65 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	17	58 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	18	58 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja

21.09.2016 15.11

Side 1 av 5



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	105	0	19	86 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	20	84 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	21	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	22	95 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	23	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	24	103 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	25	73 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	26	73 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	27	51 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	28	101 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	29	61 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	30	53 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	31	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	32	88 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	33	43 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	34	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	35	65 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	36	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	37	53 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	38	78 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	39	71 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	40	119 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	41	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	42	95 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	43	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	44	104 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	45	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	46	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	47	86 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	48	101 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	49	69 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	50	57 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	51	73 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei

21.09.2016 15.11

Side 2 av 5



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	105	0	52	82 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	53	81 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	54	73 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	55	54 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	56	75 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	57	42 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	58	65 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	59	99 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	60	78 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	61	71 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	62	119 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	63	95 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	64	95 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	65	96 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	66	104 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	67	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	68	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	69	86 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	70	101 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	71	69 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	72	57 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	73	75 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	74	134 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	75	134 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	76	85 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	77	147 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	78	127 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	79	105 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	80	105 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	81	106 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	82	87 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	83	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	84	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei

21.09.2016 15.11

Side 3 av 5



## Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	105	0	85	77 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	86	69 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	87	57 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	88	144 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	89	144 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	90	56 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	91	303 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	92	93 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	93	118 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	94	118 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	95	77 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	96	69 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	97	131 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	98	125 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	99	702 / 14033	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	100	60 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	101	67 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	102	68 / 14033	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	234	105	0	103	73 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	104	73 / 14033	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	234	105	0	105	193 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	106	107 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	107	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	108	98 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	109	88 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	110	60 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	111	125 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	112	109 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	113	107 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	114	116 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	115	118 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	116	97 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	117	125 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei

21.09.2016 15.11

Side 4 av 5

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samleibrek	Formålskode	Tilleggsareal/bygning	Eksklusivt utareal
0301	234	105	0	118	125 / 14033	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	234	105	0	119	108 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	120	98 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	121	98 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	122	135 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	123	137 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	124	123 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	125	107 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	126	102 / 14033	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	234	105	0	127	155 / 14033	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



21.09.2016 15.11

Side 5 av 5

Begjæring om  oppdeling i eierseksjoner  reseksjonering

Rekvirentens navn Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten Adresse Postboks 364 Sentrum Postnr.   Poststed 0102   Oslo (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref. nr.	Plass for tinglysingsstempel
---	------------------------------

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.
0301	Oslo kommune	234	105

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org. nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Idell andel 3)
985627134	Hav Etendom AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brek (teller)	Til-leggs-areal				
4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)	4)	5)	6)	7)				
1	N	1302		13	B	88	C	25	B	73	B	37	B	53	B	49	B	69	B
2	N	82	B	14	B	48	Bg	26	B	73	B	38	B	78	B	50	B	57	B
3	N	544	B	15	B	53	Bg	27	B	51	B	39	B	71	B	51	B	73	
4	B	91	C	16	B	65	Bg	28	B	101	B	40	B	119		52	B	82	
5	B	79	C	17	B	58	Bg	29	B	61	B	41	B	96	B	53	B	81	
6	B	52	Bg	18	B	58	Bg	30	B	53		42	B	95	B	54	B	73	
7	B	100	C	19	B	86	C	31	B	53	B	43	B	96	B	55	B	54	B
8	B	105	Bg	20	B	84	C	32	B	88		44	B	104		56	B	75	B
9	B	101	C	21	B	96	B	33	B	43	B	45	B	108	B	57	B	42	B
10	B	98	Bg	22	B	95	B	34	B	53	B	46	B	108	B	58	B	65	B
11	B	58	C	23	B	96	B	35	B	65	B	47	B	86		59	B	99	
12	B	58	Bg	24	B	103		36	B	53	B	48	B	101	B	60	B	78	
Sum tellere:								<b>6330</b>	= nevner:	14033									

4. Supplerende tekst 7)  
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato 19/5-16 | Utstederens underskrift

### Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

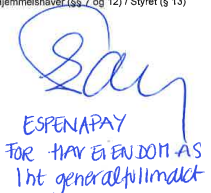
1. Eiendommen				
Kommunens nr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festensnr.
301	Oslo kommune	234	105	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr.	For-mål	Bråk (teiler) s)	Til-leggs-areal s)	S.-nr.	For-mål	Bråk (teiler) s)	Til-leggs-areal s)	S.-nr.	For-mål	Bråk (teiler) s)	Til-leggs-areal s)	S.-nr.	For-mål	Bråk (teiler) s)	Til-leggs-areal s)
61	B	71	B	91	B	303	B	121	B	98	B	151			181
62	B	119		92	B	93	B	122	B	135	B	162			182
63	B	95	B	93	B	118	B	123	B	137	B	153			183
64	B	95	B	94	B	118	B	124	B	123	B	154			184
65	B	96	B	95	B	77		125	B	107	B	155			185
66	B	104		96	B	69	B	126	B	102	B	156			186
67	B	108	B	97	B	131		127	N	155		157			187
68	B	108	B	98	B	125	B	128				158			188
69	B	86		99	N	702	B	129				159			189
70	B	101	B	100	B	60	C	130				160			190
71	B	69	B	101	B	67	C	131				161			191
72	B	57	B	102	B	68	C	132				162			192
73	B	75	B	103	B	73	Bg	133				163			193
74	B	134		104	B	73	Bg	134				164			194
75	B	134		105	B	193	B	135				165			195
76	B	85	B	106	B	107	B	136				166			196
77	B	147	B	107	B	108	B	137				167			197
78	B	127	B	108	B	98	B	138				168			198
79	B	105	B	109	B	98	B	139				169			199
80	B	105	B	110	B	60		140				170			200
81	B	106	B	111	B	125		141				171			201
82	B	87		112	B	109	B	142				172			202
83	B	108	B	113	B	107	B	143				173			203
84	B	108	B	114	B	116	B	144				174			204
85	B	77		115	B	118	B	145				175			205
86	B	69	B	116	B	97	B	146				176			206
87	B	57	B	117	B	125		147				177			207
88	B	144		118	B	125		148				178			208
89	B	144		119	B	108	B	149				179			209
90	B	56		120	B	98	B	150				180			210
Sum tellere:				7703	= nevner:		14033								

Dato	Utsteders underskrift:
19/5-16	

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

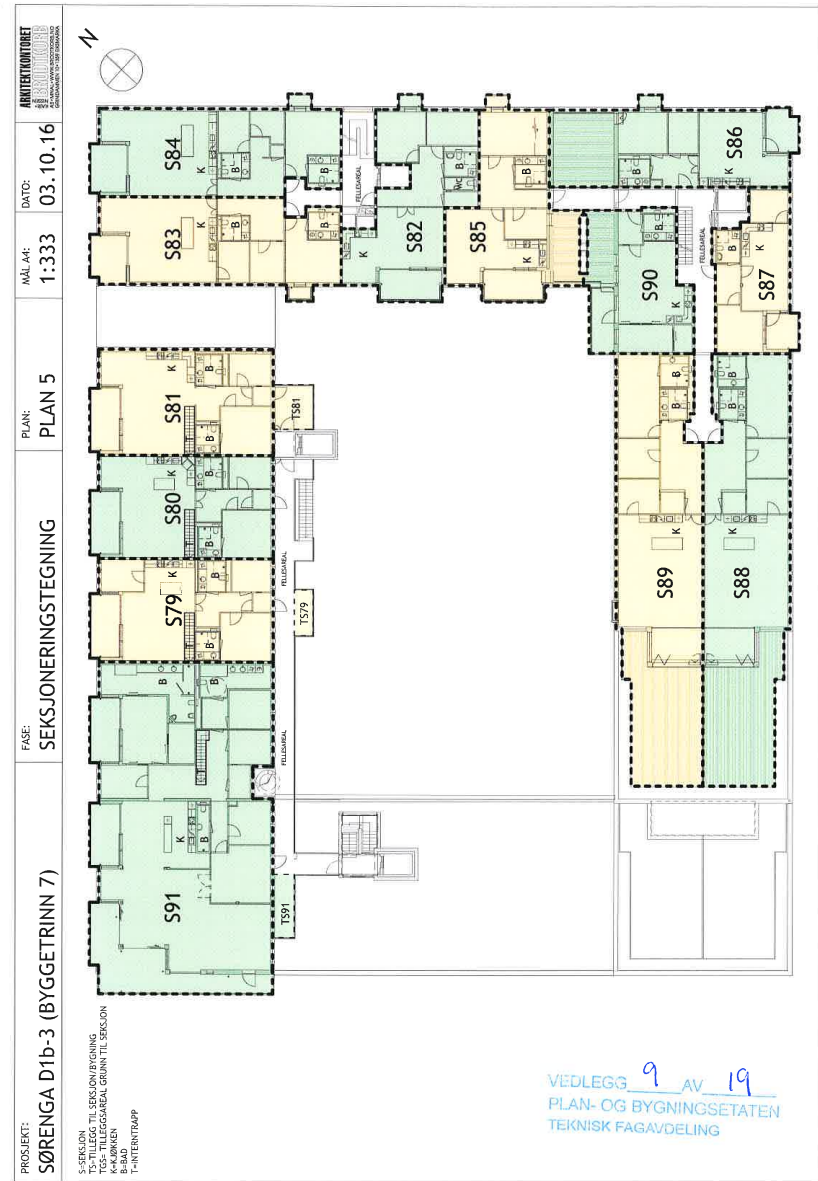
7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 19/5-16	 ESPEN A. FAY FOR HAV EIENDOM AS Iht generalfullmakt	



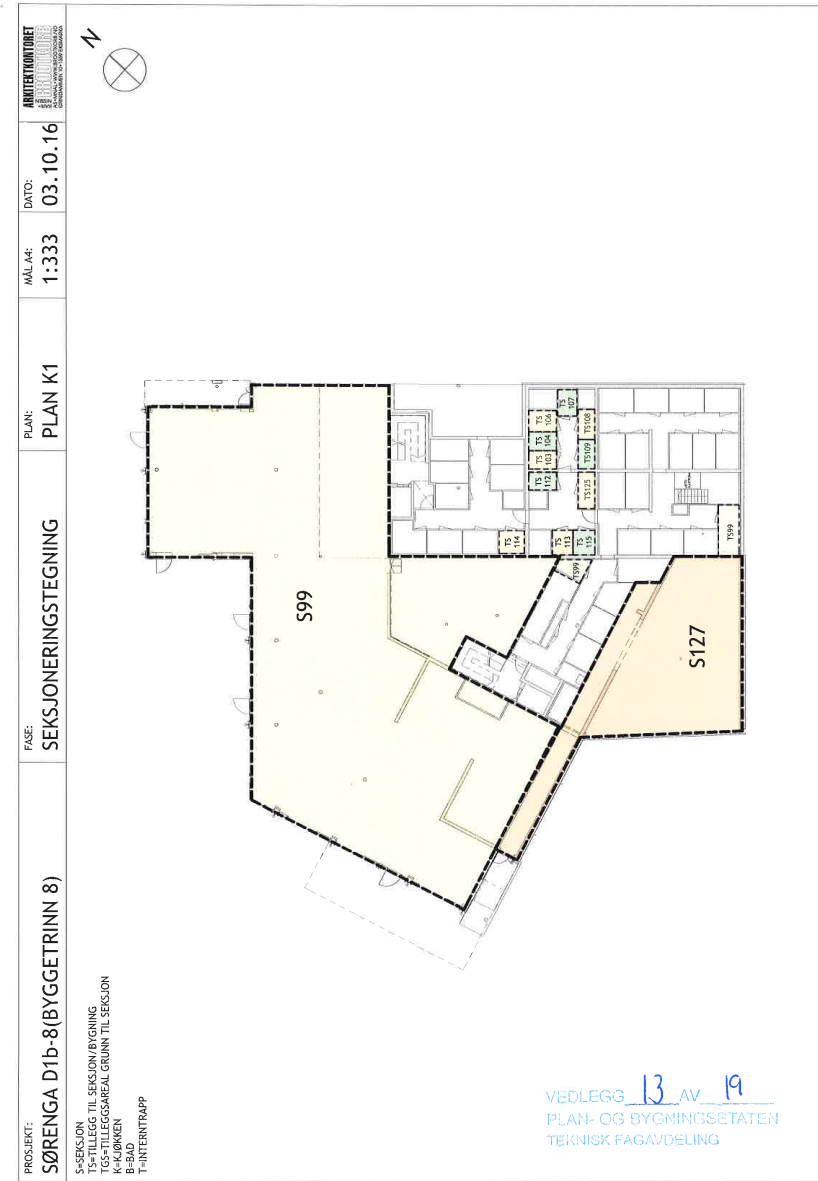
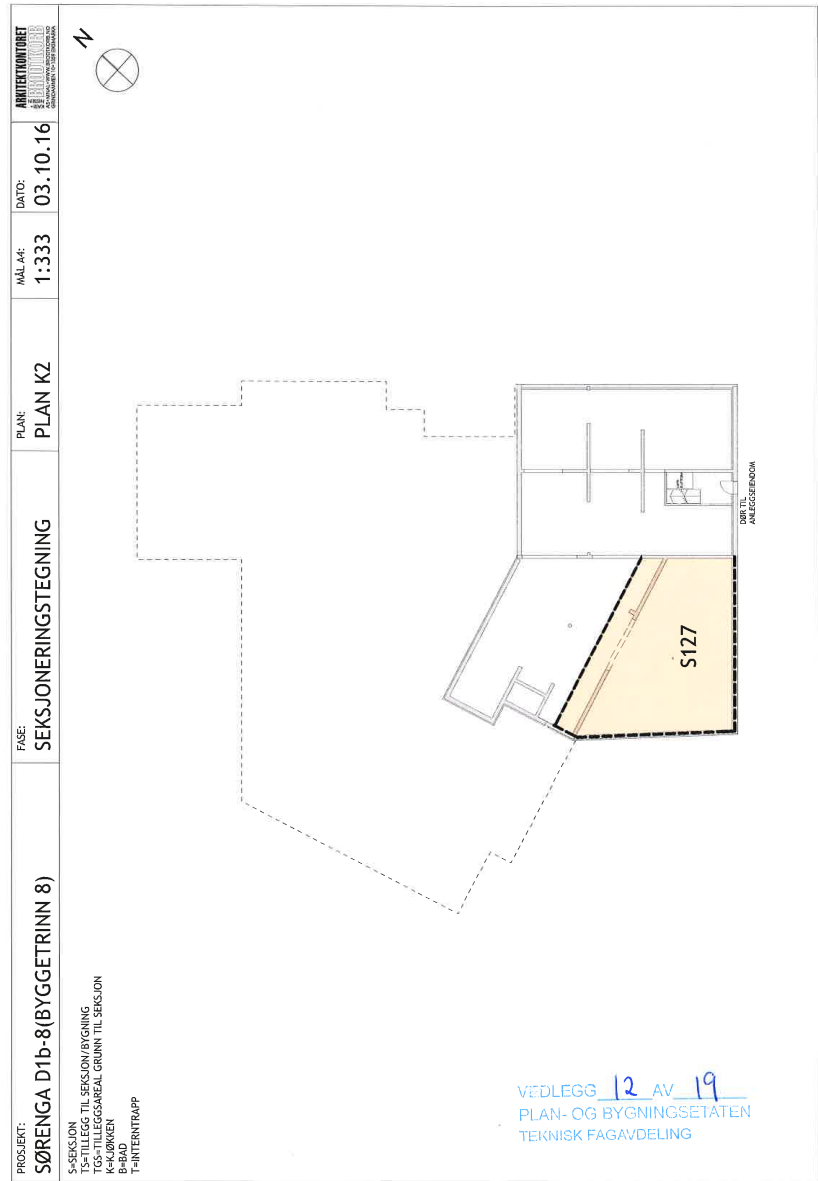






















Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Frogner

**Parkveien 33b, 0258 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du

**[nordvikbolig.no/kontorer/frogner](http://nordvikbolig.no/kontorer/frogner)**

trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22 12 90 00**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

### Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

#### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:  
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:  
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

#### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

#### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

#### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**  
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**  
Telefon: **915 08 880**  
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**

**HELP Forsikring AS**  
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**  
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**  
Telefon: **22 99 99 99**  
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

## 5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

## 6. GARDEROBESKAP

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

## **7. KJØKKENINNREDNING**

medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

## **8. MARKISER, PERSIENNER**

og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

## **9. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

**SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Sørengkaia 131 0194 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 105, snr 92 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_  
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.  
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglersforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



